

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Lunden 28 i Göteborg
Org nr: 769612-6007



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden 28 i
Göteborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	34
2 rum och kök	27
3 rum och kök	12
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	2 672 m ²
Total bostadsarea	4 219 m ²
Total lokalarea	266 m ²



Årets taxeringsvärde	116 864 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 013 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 2 828 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Badrum hyresrätt	200 000
Postboxar	86 253
Lås	18 735
Fasad	719 023
Fönsterplåt	24 250
Säkerhetsdörrar	1 780 090



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Jangsten	Ordförande	2024
Niklas Fürst	Sekreterare	2023
Linda Duphorn	Vice ordförande	2023
Sophie Mahlberg	Ledamot	2024
Björn Mattsson	Ledamot	2024
Janie Segerhammar	Ledamot	2024
Josefine Karlsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Artem Rodionov	Suppleant	2024
Felicia Åkerblad	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Milorad Ilic	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 536	3 503	3 532	3 530	3 527
Resultat efter finansiella poster	-1 852	532	-326	-5 785	863
Årets resultat	-1 852	532	-326	-5 785	863
Resultat exklusive avskrivningar	-1 139	1 245	387	-5 156	1 486
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 195	509	-258	-5 801	198
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	458	164	144	144	144
Balansomslutning	71 044	73 375	71 251	72 132	76 085
Soliditet %	49	50	47	47	52
Likviditet %	23	56	5	60	609
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	755	750	785	785
Driftkostnader, kr/m ²	1 036	376	582	428	319
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	405	376	354	428	319
Ränta, kr/m ²	87	100	105	105	132
Underhållsfond, kr/m ²	52	223	59	811	334
Lån, kr/m ²	7 889	8 007	8 109	8 222	7 977

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 913 183	5 444 693	999 901	-11 091 053	490 156
Disposition enl. årsstämmobeslut				490 156	-490 156
Reservering underhållsfond			2 056 000	-2 056 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 823 412	2 823 412	
Årets resultat					-1 852 076
Vid årets slut	40 913 183	5 444 693	232 489	-9 833 485	-1 852 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 600 897
Årets resultat	-1 852 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 056 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 823 412
Summa	-11 685 561

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 685 561**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 536 371	3 503 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	791 884	270 566
Summa rörelseintäkter		4 328 255	3 773 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 646 777	-1 725 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 285	-310 037
Personalkostnader	Not 6	-130 014	-88 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 147	-713 147
Summa rörelsekostnader		-5 809 222	-2 837 404
Rörelseresultat		-1 480 967	936 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 382	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-390 491	-446 409
Summa finansiella poster		-371 109	-446 380
Resultat efter finansiella poster		-1 852 076	490 156
Årets resultat		-1 852 076	490 156



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 953 810	69 663 457
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	35 000	38 500
Summa materiella anläggningstillgångar		68 988 810	69 701 957
Summa anläggningstillgångar		68 988 810	69 701 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		357 558	50 176
Övriga fordringar		22 044	28 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	218 122	158 987
Summa kortfristiga fordringar		597 724	237 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 457 824	3 434 905
Summa kassa och bank		1 457 824	3 434 905
Summa omsättningstillgångar		2 055 547	3 672 731
Summa tillgångar		71 044 358	73 374 688



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 357 876	46 357 876
Fond för yttre underhåll		232 489	999 901
Summa bundet eget kapital		46 590 365	47 357 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 833 485	-11 091 053
Årets resultat		-1 852 076	490 156
Summa fritt eget kapital		-11 685 561	-10 600 897
Summa eget kapital		34 904 804	36 756 880
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 240 940	30 056 000
Summa långfristiga skulder		27 240 940	30 056 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 143 060	5 855 560
Leverantörsskulder		123 367	113 254
Övriga skulder		0	939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	632 187	592 055
Summa kortfristiga skulder		8 898 614	6 561 808
Summa eget kapital och skulder		71 044 358	73 374 688



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 208 164	3 185 066
Hyor, bostäder	154 575	171 130
Hyor, lokaler	119 732	116 460
Hyor, garage	36 000	36 000
Hyor, p-platser	18 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-18 682
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-500	-1 000
Summa nettoomsättning	3 536 371	3 503 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	231 000	231 000
Övriga ersättningar	23 580	18 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Övriga rörelseintäkter	0	21 268
Säkerhetsdörrar	525 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	791 884	270 566

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 828 351	0
Reparationer	-205 496	-44 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 592	-123 932
Försäkringspremier	-56 743	-56 587
Kabel- och digital-TV	-202 595	-200 894
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 977	0
Serviceavtal	-26 180	-31 681
Bevakningskostnader	-1 250	-1 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-51 840	-37 129
Snö- och halkbekämpning	-21 687	0
Förbrukningsinventarier	-8 910	-26 047
Vatten	-151 982	-140 830
Fastighetsel	-167 550	-107 084
Uppvärmning	-436 318	-539 984
Sophantering och återvinning	-155 026	-170 304
Förvaltningsarvode drift	-184 279	-245 514
Summa driftskostnader	-4 646 777	-1 725 877



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-10 802	0
Förvaltningsarvode administration	-178 881	-167 047
Styrelsearvode	-6 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 375	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-23 145	-5 938
Kreditupplysningar	-7 241	-344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 465	-17 602
Telefon och porto	-1 290	-1 525
Medlems- och föreningsavgifter	-7 040	0
Serviceavgifter	0	-6 970
Köpta tjänster	0	-1 129
Konsultarvoden	-15 922	-62 677
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-17 975	-17 563
Övriga externa kostnader	-800	-4 568
Summa övriga externa kostnader	-319 285	-310 037

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-94 880	-44 272
Sammanträdesarvoden	-4 050	-22 950
Sociala kostnader	-31 084	-21 121
Summa personalkostnader	-130 014	-88 343

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 720	-207 720
Avskrivning Markanläggningar	-91 413	-91 413
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 513	-410 513
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 500	-3 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 147	-713 147

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 491	-446 409
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-390 491	-446 409



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	10 348 186	10 348 186
Markanläggning	1 371 202	1 371 202
	76 349 263	76 349 263
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 349 263	76 349 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 339 755	-3 132 035
Tillkommande utgifter	-3 155 605	-2 745 092
Markanläggningar	-190 445	-99 031
	-6 685 805	-5 976 158
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 720	-207 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 513	-410 513
Årets avskrivning markanläggningar	-91 413	-91 413
	-709 646	-709 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 395 451	-6 685 804
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 953 810	69 663 457
Varav		
Byggnader	37 996 608	38 204 329
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	6 782 067	7 192 580
Markanläggningar	1 089 344	1 180 757
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	108 000 000
Lokaler	864 000	1 013 000
	116 864 000	109 013 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 580 000</i>	<i>48 666 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 284 000</i>	<i>60 347 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
	70 000	70 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 000	70 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 500	-28 000
	-31 500	-28 000
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 500	-3 500
	-3 500	-3 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-35 000	-31 500
	-35 000	-31 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 000	-31 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 000	38 500
Varav		
Inventarier och verktyg	35 000	38 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 500	56 743
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 517	43 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 855	50 561
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	165	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 085	8 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 122	158 987

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	690	690
Bankmedel	200 028	1
Transaktionskonto	1 257 106	3 434 214
Summa kassa och bank	1 457 824	3 434 905



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 384 000	35 911 560
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 143 060	-5 855 560
Långfristig skuld vid årets slut	27 240 940	30 056 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-10-30	8 187 500,00	0,00	250 000,00	7 937 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-09-30	1 141 000,00	0,00	0,00	1 141 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-10-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-01	5 417 500,00	0,00	55 000,00	5 362 500,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2025-12-30	5 400 000,00	0,00	72 000,00	5 328 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-09-30	3 333 076,00	0,00	35 176,00	3 297 900,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-09-30	10 932 484,00	0,00	115 384,00	10 817 100,00
Summa			35 911 560,00	0,00	527 560,00	35 384 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 7 937 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 811	21 121
Upplupna räntekostnader	0	23 133
Upplupna driftskostnader	1 639	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 605	0
Upplupna elkostnader	19 460	5 130
Upplupna vattenavgifter	37 409	36 246
Upplupna värmekostnader	68 717	71 417
Upplupna kostnader för renhållning	23 657	48 177
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	94 880	67 222
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 291	4 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	310 717	295 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 187	592 055

Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 623 000	37 623 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Jangsten

Niklas Furst

Linda Duphorn

Janie Segerhammar

Björn Mattsson

Sophie Mahlberg

Josefine Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunden 28 i Göteborg, org. nr 769612-6007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 28 i Göteborg för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 utvärderar, 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 revisions sed 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 Brf Lunden 28 i Göteborg för år 2022 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 revisionsd 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 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

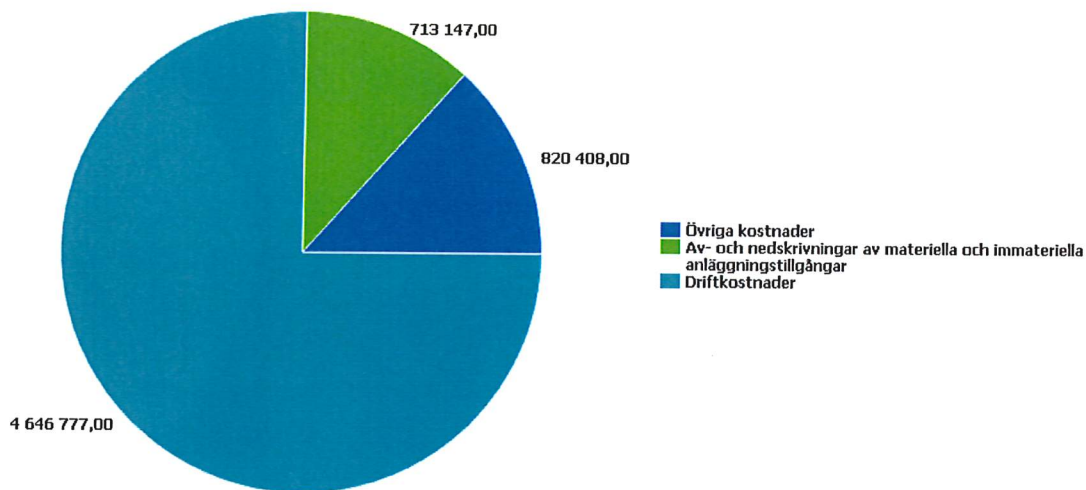
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 646 777	1 725 877
Övriga externa kostnader	319 285	310 037
Personalkostnader	130 014	88 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	713 147	713 147
Finansiella poster	371 109	446 380
Summa kostnader	6 180 331	3 283 784



BRF Lunden 28 i Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lunden 28 i Göteborg i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860