

**Brf Sybågen i Lunden**  
**Org.nr 769608-9684**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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 2017-09-28. Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. En extra föreningsstämma hölls 2022-09-06 där det beslutades att installera solceller samt individuell mätning av el (IMD).

#### Styrelsen

Styrelsens har under året haft 8 st (6) protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

#### Revisor

KPMG	Auktoriserad	Ordinarie extern
------	--------------	------------------

#### 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 1943.

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 / Övernattninglägenhet	43 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattninglägenhet	46 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattninglägenhet	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

## Utfört och planerat underhåll

Polering av trapphusgolv		Planerat
Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrégatan 9 & 11		Planerat
Utbyggnad av cykelförvaring		Planerat
Upprustning av den stora grillplatsen på gården		Planerat
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 (Ulfsparrégatan 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 (Ulfsparrégatan 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 såldes två av föreningens hyresrätter i renoverat skick. Överskottet från dessa försäljningar amorterades sommaren 2022. I maj 2023 får föreningen tillbaka ytterligare en hyresrätt. Denna kommer att renoveras och hyras ut då det inte är någon bra marknad för försäljning.

Vid en extra föreningsstämma 2022-09-06 beslutades enhälligt att föreningen skall installera solceller och individuell mätning av el (IMD).

Solcellerna är nu monterade och beräknas vara i gång under våren eller försommaren. En förutsättning för installation av solceller var att även IMD installerades i föreningen.

IMD-installationen slutfördes under december 2022 och är nu igång. Därmed utgår ingen abonnemangsavgift till Göteborgs energi och varje medlem kan nu följa sin förbrukning i en app. Föreningen debiterar förbrukad el kvartalsvis.

Styrelsen valde att prioritera solcellsprojektet på grund av höga elpriser. Tidigare planerade underhållsarbeten så som polering av trapphusgolv, klinkerbeläggning i källare, byggnation av nytt cykelrum, installation av fler laddstolpar samt renovering av föreningens stora grillplats är därför nu tillfälligt pausade. Ommålning av trapphusen hade redan upphandlats och påbörjats och slutfördes därför.

En ansökan om ändring av detaljplan för en framtida byggnation på tomten nedanför Ulfsparrégatan 11 har lämnats in under året. Föreningen fick avslag på förslaget. Ett nytt försök kommer att göras om några år.

### Medlemsinformation

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 287 medlemmar, under året skedde 31 st (33 st) överlåtelse av lägenheter samt upplåtelse av 2st (1st) lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 287 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.

### Övrig information

Föreningen har en egen hemsida, [www.brfsybagen.se](http://www.brfsybagen.se). Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 53 (57) 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. 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 6 ordinarie hyresrätter och 8 korttidskontrakt. Dessutom hyrs 4 lokaler ut. Föreningens hyresrätter har ett stort dolt värde.

Under 2022 amorterades 10 Mkr. Under 2023 planeras inga amorteringar. Överskottet har istället använts till ommålning av trapphus, IMD och installation av solceller.

Enligt plan skulle ett par av föreningens lägenheter säljas för att finansiera planerade underhållsprojekt men då priserna har fallit markant avvaktar vi med alla försäljningar tills vidare. Detta innebär att vi har stoppat de underhållsarbeten som inte startats och tagit ett tillfälligt lån på 2Mkr för att finansiera solcellerna.

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.

## Flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019	2018
Balansomsättning	tkr	176 326	180 171	185 765	186 811	186 776
Nettoomsättning	tkr	9 397	9 424	9 158	9 619	9 721
Resultat efter finansiella poster	tkr	121	1 943	357	2 606	1 966
Resultat efter påverkan av fond	tkr	-532	1 290	-297	1 953	1 497
Soliditet	%	68,2	63,9	59,7	56,3	53,4
Årsavgift	kr/kvm	841	841	841	841	841
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	6 524	7 827	9 111	10 103	10 825
Amortering	tkr	10 000	10 000	7 000	5 200	5 000

## Förändring i eget kapital (i tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Kostnad upplåtelse	Kapital-tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 158	34 321	-3 035	13 869	5 938	11 967	1 943	115 161
Årets tillkommande	472	4 428	-	-	-	-	-	4 900
Avsättning till fond	-	-	-	-	689	-689	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	1 943	- 1 943	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	121	121
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 630</b>	<b>38 749</b>	<b>-3 035</b>	<b>13 869</b>	<b>6 627</b>	<b>13 221</b>	<b>121</b>	<b>120 182</b>

## Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	13 909 701 kr
Årets resultat	120 835 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-688 893 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	13 341 643 kr

## Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	13 341 643 kr
-------------------------	---------------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	9 396 813	9 424 090
Övriga intäkter		<u>356 967</u>	<u>134 821</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 753 780</b>	<b>9 558 911</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-5 435 807	-3 589 515
Övriga rörelsekostnader	3	-1 014 347	-973 662
Personalkostnader	4	-253 905	-250 221
Avskrivning och nedskrivning av materiella	5-7	<u>-2 331 659</u>	<u>-2 334 272</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 035 718</b>	<b>-7 147 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>718 062</b>	<b>2 411 243</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-597 709</u>	<u>-468 628</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-597 227</b>	<b>-468 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 835</b>	<b>1 942 615</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 835</b>	<b>1 942 615</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>120 835</b>	<b>1 942 615</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 11	170 823 471	173 147 704
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 379 689	222 255
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	5 059
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	2 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>172 203 160</u>	<u>173 377 385</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 227	10 617
Övriga kortfristiga fordringar		273 398	72 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>645 522</u>	<u>290 682</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		932 147	374 031
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 190 976</u>	<u>6 419 417</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 190 976	6 419 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 123 123	6 793 448
<b>Summa tillgångar</b>		176 326 283	180 170 833

MF UH PE

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		50 630 527	50 158 413
Kapitaltillskott		13 868 986	13 868 986
Upplåtelseavgift		35 714 395	31 286 509
Fond för yttre underhåll	9	<u>6 627 322</u>	<u>5 938 429</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		106 841 230	101 252 337
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 220 808	11 967 086
Årets resultat		<u>120 835</u>	<u>1 942 615</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		13 341 643	13 909 701
<b>Summa eget kapital</b>		120 182 873	115 162 038
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		20 000 000	20 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	33 000 000	43 000 000
Leverantörsskulder		1 221 464	592 646
Skatteskulder		31 637	28 862
Övriga skulder		19 319	16 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 870 990</u>	<u>1 370 383</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		36 143 410	45 008 795
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		176 326 283	180 170 833

MF UK P2



## 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, verktyg och installationer	10 år

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	6 818 322	6 750 076
Hyror lägenheter	1 038 084	1 160 421
Hyror lokaler	292 055	309 352
Hyror parkering	273 840	266 580
Bredband	332 970	326 459
Balkong	82 895	79 160
Andra handsavgift	257 200	244 850
Övernattningslägenhet	85 600	55 200
Gästparkering	175 888	204 637
Fakturerade kostnader	3 306	0
Övriga ersättningar	36 652	27 356
	<u>9 396 813</u>	<u>9 424 090</u>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	964 996	938 753
Reparationer	594 068	152 009
Periodiskt underhåll	1 388 419	105 339
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 768 154	1 695 510
Tomträttsavgäld/Arrende	28 692	24 745
Försäkring	106 578	101 493
Bredband och kabel-TV	248 080	246 277
Kommunal avgift och fastighetsskatt	336 819	325 389
	<u>5 435 807</u>	<u>3 589 515</u>

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Telefon och porto	34 821	18 703
Förbrukningsinventarier	6 410	0
Föreningskostnader	838	0
Styrelseomkostnader	0	0
Revision och ekonomisk förvaltning	321 760	306 475
Teknisk förvaltning	538 921	538 920
Konsultarvoden	4 678	19 960
Medlemskap Bostadsrätterna	10 250	10 150
Juridiska kostnader	0	6 169
Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter	86 753	52 120
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	9 917	21 165
	<u>1 014 347</u>	<u>973 662</u>

**Not 4 Personalkostnader**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden	193 202	190 398
Sociala avgifter	60 703	59 823
	<u>253 905</u>	<u>250 221</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Utgående anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 436 860	-22 112 627
Årets avskrivningar	-2 324 233	-2 324 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 761 093	-24 436 860
<b>Utgående restvärde</b>	<b>170 823 471</b>	<b>173 147 704</b>
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	17 670 003	17 670 003
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	104 532 000	94 570 000
Mark	125 099 000	123 184 000
	<u>229 631 000</u>	<u>217 754 000</u>
Bostäder	228 000 000	216 000 000
Lokaler	1 631 000	1 754 000
	<u>229 631 000</u>	<u>217 754 000</u>

**Not 6 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	222 255	0
Årets inköp	1 157 434	222 255
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 379 689</u>	<u>222 255</u>

Projekten som är pågående är cykelgarage, planering tomtmark samt solceller och installationer för IMD.

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 753	76 753
Utgående anskaffningsvärden	<u>76 753</u>	<u>76 753</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 694	-64 022
Årets avskrivningar	-5 059	-7 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-76 753</u>	<u>-71 694</u>
<b>Utgående restvärde</b>	0	5 059

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 840	98 840
Utgående anskaffningsvärden	<u>98 840</u>	<u>98 840</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 473	-94 106
Årets avskrivningar	-2 367	-2 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-98 840</u>	<u>-96 473</u>
<b>Utgående restvärde</b>	0	2 367

**Not 9 Fond för yttre underhåll**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets ingång	5 938 429	5 285 167
Årets avsättning enligt stadgar	688 893	653 262
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<u>6 627 322</u>	<u>5 938 429</u>

*MF UH PZ*

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	0,293%	2022-06-30	28 000 000	0	Omlagt
Nordea	0,286%	2022-04-25	15 000 000	-10 000 000	Omlagt
Nordea	2,758%	2023-09-08	Omlagt	0	33 000 000
Nordea	1,220%	2029-06-20	<u>20 000 000</u>	<u>0</u>	<u>20 000 000</u>
<b>Summa övrig skuld kreditinstitut kort- &amp; långfristig</b>			63 000 000	-10 000 000	53 000 000
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-10 000 000	-10 000 000	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 11 Ställda säkerheter**

Säkerheter för egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

**2022-12-31**      **2021-12-31**

104 000 000      104 000 000

**Summa ställda säkerheter**

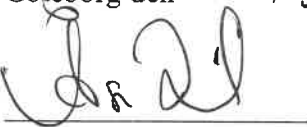
104 000 000      104 000 000

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter årets slut har solceller installerats på föreningens tak. Denna anläggning beräknas vara i drift under våren eller försommaren.

**Underskrifter**

Göteborg den 15 / 5 -2023



Åsa Lind  
Ordförande



Per Zachrisson  
Sekreterare/kassör



Marcus Fors  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 17 / 5 -2023



KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sybågen i Lunden, org. nr 776960-9684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sybågen i Lunden 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 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 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 revisionsmed 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.

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 revisionsmed 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 Sybågen i Lunden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 17/5 2023

KPMG AB

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor