

Brf Sybågen i Lunden
Org.nr 769608-9684

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 5 st (7) protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Revisor

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Valberedning

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

Fastigheten

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

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 881 kvm, varav 8 676 kvm utgör lägenhetsyta och 205 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens anskaffningskostnad:

| | |
|-----------|----------------|
| Byggnader | 163 844 068 kr |
| Mark | 17 670 003 kr |

Fastighetens taxeringsvärde:

| | |
|-----------|----------------|
| Byggnader | 117 396 000 kr |
| Mark | 91 110 000 kr |

Fastighetens taxeringsvärde fördelat:

| | |
|----------|----------------|
| Bostäder | 207 000 000 kr |
| Lokaler | 1 506 000 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 2030-12-31 |
| 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 |

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

| | | |
|---|---------|----------|
| Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Sergelsgatan 4 | 2027 | Planerat |
| Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrégatan 9 | 2027 | Planerat |
| Ommålning av socklar och rengöring putsfasad på Sergelsgatan 2-4 | 2026-27 | Planerat |
| Renovering av fastighetsskötarexpedition | 2026 | Pågå |
| Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrégatan 11 | 2026 | Pågå |
| Ommålning av socklar och rengöring putsfasad på Ulfsparrégatan 9 & 11 | 2026 | Pågå |
| Upprustning av den stora grillplatsen på gården | 2025 | Slutfört |
| Installation av kameraövervakning i miljöhus och källargångar | 2025 | Slutfört |
| Breddning av parkeringsplatser på Sergelsgatan | 2025 | Slutfört |
| Obligatorisk OVK | 2025 | Slutfört |
| Genomgång och besiktning av träd nära fasad inne på gården | 2024 | Slutfört |
| Installation av IMD och solcellsanläggning (154kWp) | 2023 | Slutfört |
| Ommålning av samtliga trapphus | 2022-23 | Slutfört |
| Renovering och oljning av samtliga entrédörrar | 2021 | Slutfört |
| Installation av laddstolpar för elbil | 2020 | Slutfört |
| Justering och iordningställande av befintlig parkering | 2020 | Slutfört |
| Obligatorisk OVK | 2018 | Slutfört |
| Andra etapp av balkongsbyggnation (till självkostnad för de som valt) | 2017 | Slutfört |
| Genomgång av ventilationssystem samt rengöring av ventilationskanaler | 2017 | Slutfört |
| Balkongsbyggnation (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 och injustering av värme | 2005 | Slutfört |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

OVK utfördes och blev godkänd i början av 2025.

Föreningen fick tillbaka en hyreslägenhet som var i stort renoveringsbehov och planerades att säljas orenoverad. På grund av dåligt marknadsläge avvaktar vi med försäljning och lägenheten är nu totalrenoverad och uthyrd tillsvidare i väntan på framtida försäljning.

Under 2025 rustades våra parkeringsplatser på Sergelsgatan upp. Arbetet bestod i breddning av platser, lagning av mur samt ny asfaltering. I samband med uppgrävning av parkeringen byttes inkommande vatten till Sergelsgatan 2. I och med detta har nu samtliga hus nya inkommande vattenledningar.

Installationen av kameraövervakning har verkligen hjälp till att bidra med mer ordning i miljöhuset. Detta är ett steg i vår ambition att sänka kostnaderna för sophantering samt skapa en trivsamt miljö i föreningen.

Under 2026 pågår arbetet med att gå över från K2 till K3 och därmed kommer vi också att göra en underhållsplan vilket är obligatoriskt.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 290 medlemmar, under året skedde 26 st (24 st) överlåtelse av lägenheter samt upplåtelse av 0 st (0 st) lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 280 medlemmar.

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

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

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

Övrig information

Föreningen har en egen hemsida, www.brfsybagen.se.

Föreningen har 54 (59) beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar, något som både medlemmar och föreningen tjänar på.

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

Föreningens ekonomi

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

I dagsläget har föreningen 14 hyresrätter, varav 4 ordinarie hyresrätter och 10 korttidskontrakt. Dessutom hyrs 4 lokaler ut. Föreningens hyresrätter har ett stort dolt värde.

En amortering om 3 miljoner skedde 2025 och på våren 2026 amorterades ytterligare 1,5 miljoner. Vid omläggning av ett lån i höst planeras ytterligare en amortering om 1 miljon.

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 och ansvara för fastighetsskötseln.

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

Flerårsöversikt

| | | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|
| Nettoomsättning | tkr | 10 430 | 10 164 | 9 920 | 9 397 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -651 | -1 598 | -78 | 121 |
| Soliditet | % | 68 | 67 | 68 | 68 |
| Årsavgift bostadsrättsyta | kr/kvm | 852 | 851 | 851 | 841 |
| Årsavgift av total intäkt | % | 66 | 64 | 68 | - |
| Skuldsättning bostadsrättsyta | kr/kvm | 6 463 | 6 832 | 6 832 | 6 524 |
| Skuldsättning total yta | kr/kvm | 5 911 | 6 278 | 6 278 | - |
| Amortering | tkr | 3 000 | 0 | 0 | 10 000 |
| Sparande | kr/kvm | 362 | 117 | 288 | - |
| Räntekänslighet | % | 8 | 8 | 8 | - |
| Energikostnad | kr/kvm | 221 | 221 | 200 | - |

Förklaringar till ovan nyckeltal:

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

* Soliditet – Eget kapital dividerat med balansslutning

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

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

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

Upplysning om förlust

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

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Kostnad upplåtelse | Kapital- tillskott | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Vid årets början | 50 631 | 38 749 | -3 035 | 13 869 | 7 562 | 12 329 | -1 598 | 118 507 |
| Årets tillkommande | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Avsättning till fond | - | - | - | - | 626 | -626 | - | 0 |
| Ianspråktagande av fond | - | - | - | - | -1 412 | 1 412 | - | 0 |
| Balanseras i ny räkning | - | - | - | - | - | -1 598 | 1 598 | 0 |
| Årets resultat | - | - | - | - | - | - | -651 | -651 |
| Vid årets slut | 50 631 | 38 749 | -3 035 | 13 869 | 6 776 | 12 329 | -1 598 | 117 856 |

Förslag till resultatdisposition

| | |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat | 10 731 056 kr |
| Årets resultat | -651 178 kr |
| Avsättning till fond för framtida underhåll enligt stadgarna | -625 518 kr |
| Ianspråktagande från fond för året kostnader för underhåll | <u>1 411 604 kr</u> |
| Summa överskott till stämmans förfogande | 10 865 964 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 10 865 964 kr |
|-------------------------|---------------|

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 10 430 214 | 10 164 432 |
| Övriga intäkter | | <u>21 904</u> | <u>682 500</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 10 452 118 | 10 846 932 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -5 772 007 | -6 407 070 |
| Övriga rörelsekostnader | 3 | -1 398 320 | -1 650 272 |
| Personalkostnader | 4 | -309 098 | -301 217 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | <u>-2 452 671</u> | <u>-2 452 671</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -9 932 096 | -10 811 230 |
| Rörelseresultat | | 520 022 | 35 702 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 123 | 71 841 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-1 174 323</u> | <u>-1 705 836</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 171 200 | -1 633 994 |
| Resultat efter finansiella poster | | -651 178 | -1 598 293 |
| Resultat före skatt | | -651 178 | -1 598 293 |
| Årets resultat | | -651 178 | -1 598 293 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5, 10 | 163 850 772 | 166 175 005 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 341 638 | 341 638 |
| Installationer | 7 | <u>2 921 959</u> | <u>3 050 397</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 167 114 369 | 169 567 040 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 38 848 | 93 692 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 2 354 | 131 228 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>1 106 632</u> | <u>1 093 705</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 147 834 | 1 318 625 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>4 099 551</u> | <u>6 211 332</u> |
| Summa kassa och bank | | 4 099 551 | 6 211 332 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 247 385 | 7 529 957 |
| Summa tillgångar | | 172 361 754 | 177 096 997 |

| Balansräkning | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 50 630 527 | 50 630 527 |
| Kapitaltillskott | | 13 868 986 | 13 868 986 |
| Upplåtelseavgift | | 35 714 395 | 35 714 395 |
| Fond för yttre underhåll | 8 | <u>6 775 786</u> | <u>7 561 872</u> |
| Summa bundet eget kapital | | 106 989 694 | 107 775 780 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 11 517 142 | 12 329 349 |
| Årets resultat | | <u>-651 178</u> | <u>-1 598 293</u> |
| Summa fritt eget kapital | | 10 865 964 | 10 731 056 |
| Summa eget kapital | | 117 855 658 | 118 506 837 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | <u>20 000 000</u> | <u>20 000 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 32 500 000 | 35 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 524 774 | 1 178 102 |
| Skatteskulder | | 39 199 | 20 615 |
| Övriga skulder | | 28 294 | 16 904 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>1 413 828</u> | <u>1 874 539</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 34 506 095 | 38 590 160 |
| Summa eget kapital och skulder | | 172 361 754 | 177 096 997 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 6 211 332 | 4 754 556 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 520 022 | 35 702 |
| Justeringar för avskrivningar | 5,7 | 2 452 671 | 2 452 671 |
| Erhållen ränta | | 3 123 | 71 841 |
| Betald ränta | | -1 151 444 | -1 788 561 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet | | | |
| Förändringar av kundfordringar | | 54 844 | -80 711 |
| Förändringar av kortfristiga fordringar | | 115 947 | -191 003 |
| Förändringar av leverantörsskulder | | -653 328 | 450 966 |
| Förändringar av kortfristiga skulder | | -453 616 | 505 871 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 5,7 | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upplåtelse av lägenheter | | 0 | 0 |
| Upptagna lån | 9 | 0 | 0 |
| Amortering lån | 9 | -3 000 000 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 099 551 | 6 211 332 |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 6 835 052 | 6 835 052 |
| Årsavgifter lägenheter elförbrukning | 504 345 | 448 887 |
| Hyror lägenheter | 1 226 683 | 1 184 226 |
| Hyror lokaler | 253 818 | 194 945 |
| Hyror parkering inkl tillägg laddboxar | 393 938 | 362 715 |
| Bredband | 334 058 | 335 101 |
| Balkong | 81 960 | 81 960 |
| Andra handsavgift | 399 110 | 347 700 |
| Övernattningsslägenhet | 121 775 | 92 600 |
| Gästparkering | 215 872 | 248 142 |
| Fakturerade kostnader | 14 750 | 0 |
| Övriga ersättningar | 48 852 | 33 104 |
| | <u>10 430 214</u> | <u>10 164 432</u> |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 117 416 | 1 162 382 |
| Reparationer | 257 617 | 2 079 756 |
| Periodiskt underhåll | 1 411 604 | 178 183 |
| Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning) | 2 169 198 | 2 191 905 |
| Tomträttsavgäld/Arrende | 29 373 | 35 112 |
| Försäkring | 147 842 | 140 311 |
| Bredband och kabel-TV | 260 134 | 259 182 |
| Kommunal avgift och fastighetsskatt | <u>378 824</u> | <u>360 240</u> |
| | <u>5 772 007</u> | <u>6 407 070</u> |

Not 3 Övriga rörelsekostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Telefon och porto | 29 714 | 21 855 |
| Förbrukningsinventarier | 3 965 | 26 963 |
| Föreningskostnader | 3 598 | 2 307 |
| Revision och ekonomisk förvaltning | 346 771 | 341 456 |
| Teknisk förvaltning | 628 247 | 626 673 |
| Konsultarvoden | 21 679 | 73 511 |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 10 430 | 10 430 |
| Juridiska kostnader | 0 | 15 863 |
| Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter | 324 878 | 511 259 |
| Övriga förvaltnings och administrativa kostnader | 19 910 | 19 956 |
| | <u>1 398 320</u> | <u>1 650 272</u> |

Not 4 Personalkostnader

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

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 235 200 | 229 202 |
| Sociala avgifter | 73 898 | 72 015 |
| | <u>309 098</u> | <u>301 217</u> |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 197 584 564 | 197 584 564 |
| Utgående anskaffningsvärden | 197 584 564 | 197 584 564 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -31 409 559 | -29 085 326 |
| Årets avskrivningar | -2 324 233 | -2 324 233 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-33 733 792</u> | <u>-31 409 559</u> |
| Utgående restvärde | 163 850 772 | 166 175 005 |
| I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med | 17 670 003 | 17 670 003 |
| Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan | | |
| Byggnad | 117 396 000 | 104 532 000 |
| Mark | 91 110 000 | 125 099 000 |
| | <u>208 506 000</u> | <u>229 631 000</u> |
| Bostäder | 207 000 000 | 228 000 000 |
| Lokaler | 1 506 000 | 1 631 000 |
| | <u>208 506 000</u> | <u>229 631 000</u> |

Not 6 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 341 638 | 341 638 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Omklassificeringar till installation | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>341 638</u> | <u>341 638</u> |

Projekten som är pågående är cykelgarage, planering tomtmark.

Not 7 Installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 210 944 | 3 210 944 |
| Årets inköp/Omklassificering från pågående nyanläggning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>3 210 944</u> | <u>3 210 944</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -160 547 | -32 109 |
| Årets avskrivningar | -128 438 | -128 438 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-288 985</u> | <u>-160 547</u> |
| Utgående restvärde | 2 921 959 | 3 050 397 |

Not 8 Fond för yttre underhåll

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets ingång | 7 561 872 | 7 051 162 |
| Årets avsättning enligt stadgar | 625 518 | 688 893 |
| Ianspråktagande för årets åtgärder | -1 411 604 | -178 183 |
| Summa fond för yttre underhåll | <u>6 775 786</u> | <u>7 561 872</u> |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| | Ränta p d | Lån förfaller till | Ingående | Årets | Utgående |
|---|-----------|--------------------|-------------------|------------|-------------------|
| Låneinstitut | 251231 | omläggning | skuld | amortering | skuld |
| Nordea-3 mån rörlig | 2,330% | 2026-04-28 | 2 500 000 | 0 | 2 500 000 |
| Nordea-3 mån rörlig | 2,274% | 2026-09-09 | 33 000 000 | 3 000 000 | 30 000 000 |
| Nordea | 1,220% | 2029-06-20 | <u>20 000 000</u> | <u>0</u> | <u>20 000 000</u> |
| Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig | | | 55 500 000 | 3 000 000 | 52 500 000 |
| Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering | | | 0 | | 2 500 000 |

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

| Not 10 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Säkerheter för egna skulder och avsättningar | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>104 000 000</u> | <u>104 000 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | 104 000 000 | 104 000 000 |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åsa Lind
Ordförande

Per Zachrisson
Sekreterare/kassör

Marcus Fors
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:22

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 23.05.2026 14:08

DOCUMENT ID:

Byg00zyefx

ENVELOPE ID:

SykAdMJzx-Byg00zyefx

DOCUMENT NAME:

Brf Sybågen i Lunden - Årsredovisning 2025 12 31.pdf
14 pages

SHA-512:

612d8e667a30a0282556ceb18cd3909424920638b93a6
f1d33b1b6de193c82bb0b2935049f7a18b73f6de7788c2
ff595079c31a20c29113dc3abab6b73ce9492

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|---|
| PER JOHAN ZACHRISON per_zachrison@yahoo.se |  Signed Authenticated | 23.05.2026 18:21 23.05.2026 18:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/08/08) IP: 172.226.49.10 |
| ÅSA BIRGITTA LIND asa@lindsprojektledning.se |  Signed Authenticated | 24.05.2026 14:59 23.05.2026 21:47 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/01/06) IP: 185.205.224.72 |
| Jan Marcus Fors marcus.fors3@gmail.com |  Signed Authenticated | 25.05.2026 12:24 25.05.2026 12:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/08/05) IP: 31.209.48.38 |
| JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se |  Signed Authenticated | 25.05.2026 13:22 25.05.2026 13:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sybågen i Lunden
Org.nr. 769608-9684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sybågen i Lunden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 upphöra med 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 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 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, förfälskning, 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 Sybågen i Lunden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:22

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 23.05.2026 14:23

DOCUMENT ID:

rySUhfygzx

ENVELOPE ID:

BJELnfJlfe-rySUhfygzx

DOCUMENT NAME:

Brf Sybågen i Lunden - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

SHA-512:

c33647440ec8e9d3ff5f1bfb7480494e63a4b5c3fff7998
17af96f7f3ae14d1cd95bb8beb6eb42bc42bf7f4fbe3a3c0
f8e11e4b80c85acfea6251d4f7172328

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOEL ERIXON | Signed | 25.05.2026 13:22 | eID | Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) |
| joel@bggaudit.se | Authenticated | 25.05.2026 13:21 | Low | IP: 195.178.171.126 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed