

Årsredovisning
för
BRF Lunden 4D

757201-3113

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Lunden 4D får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsfastighet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 maj 1952.

Föreningens fastighet.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

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

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamma utrymmen:
Övernattningslägenhet

Fastighetsförsäkring

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2025 uppgår till 1 724 kronor per bostadslägenhet alternativt 0,3% av 2025 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tomtmarken. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 79 121 000 kronor, varav markvärdet motsvarar 35 390 000 kronor och byggnadsvärdet 43 731 000 kronor. Byggnaderna har värdeår 1955.

Årsavgifter

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

Årsavgifterna höjdes ej under 2025, genomsnittlig årsavgift var 690 kr/kvm.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Alltikonsult i Göteborg AB. Fastighetsskötselavtal finns med MBA Fastighetsservice AB. Avtal för kabel-TV, bredband via fiberanslutning finns med Telia.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 27 februari 1958.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025 haft följande sammansättning:

Gunilla Benson	Ledamot	Kassör (avliden under uppdraget)
Lasse Heikura	Ledamot	
Björn Petersson	Ledamot	Sekreterare
Linda Pilt	Ledamot	Ordförande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 25 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson, auktoriserad revisor, Forvis Mazars AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2018.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Medlemsinformation

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

Av föreningens medlemslägenheter har 9 (4) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 (4) andrahandsuthyrning. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 616	2 520	2 487	2 372
Resultat efter finansiella poster	68	182	22	-254
Soliditet (%)	35	35	34	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	3	2	2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 970	2 977	2 983	2 988
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 796	2 803	2 808	0
Lån/taxeringsvärde vid årets slut	13	12	12	12
Fastighetens belåningsgrad, %	62	62	63	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	690	681	650
Elkostnad/kvm totalyta kr	19	18	17	24
Värmekostnad/kvm totalyta kr	132	135	115	115
Vattenkostnad/kvm totalyta kr	73	59	53	50
Sparande per kvm (kr/kvm)	65	105	161	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	90	0
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	235	348	338	0

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	375 100	9 749 709	393 782	-4 926 713	182 067	5 773 945
Disposition av föregående års resultat:		-62 573	229 518	15 122	-182 067	0
Årets resultat					62 048	62 048
Belopp vid årets utgång	375 100	9 687 136	623 300	-4 911 591	62 048	5 835 993

* under Inbetalda insatser ligger

Medlemsavgifter 240 000 kr

Upplåtelseavgifter 135 100 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 911 591
årets vinst	62 048
	-4 849 543
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 363
i ny räkning överföres	-5 086 906
	-4 849 543

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 615 515	2 519 931
Övriga rörelseintäkter		0	49 833
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 615 515	2 569 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 641 660	-1 497 283
Övriga externa kostnader	4	-279 989	-296 138
Personalkostnader	5	-221 998	-216 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-166 387	-166 385
Summa rörelsekostnader		-2 310 034	-2 176 250
Rörelseresultat		305 481	393 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 033	66 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 466	-277 747
Summa finansiella poster		-243 433	-211 447
Resultat efter finansiella poster		62 048	182 067
Resultat före skatt		62 048	182 067
Årets resultat		62 048	182 067

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

13 452 747

13 619 134

Summa materiella anläggningstillgångar

13 452 747

13 619 134

Summa anläggningstillgångar

13 452 747

13 619 134

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 246

0

Övriga fordringar

7

4 312

2 879

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

114 159

102 957

Summa kortfristiga fordringar

123 717

105 836

Kassa och bank

Kassa och bank

9

2 937 461

2 674 826

Summa kassa och bank

2 937 461

2 674 826

Summa omsättningstillgångar

3 061 178

2 780 662

SUMMA TILLGÅNGAR

16 513 925

16 399 796

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

375 100

375 100

Uppskrivningsfond

9 687 136

9 749 709

Fond för yttre underhåll

623 300

393 782

Summa bundet eget kapital

10 685 536

10 518 591

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 911 591

-4 926 713

Årets resultat

62 048

182 067

Summa fritt eget kapital

-4 849 543

-4 744 646

Summa eget kapital

5 835 993

5 773 945

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 781 472

7 569 491

Summa långfristiga skulder

5 781 472

7 569 491

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 383 387

2 618 528

Leverantörsskulder

179 430

98 427

Skatteskulder

16 012

6 208

Övriga skulder

600

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

317 031

333 197

Summa kortfristiga skulder

4 896 460

3 056 360

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 513 925

16 399 796

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	62 048	182 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	166 387	166 385
Betald inkomstskatt	8 371	-1 657

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

236 806 346 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 246	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 202	-17 048
Förändring av leverantörsskulder	81 003	98 427
Förändring av kortfristiga skulder	1 748 692	2 463 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 050 053 2 891 793

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-1 787 419	-2 637 056
--------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 787 419 -2 637 056

Årets kassaflöde

262 634 254 737

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 674 826	2 420 089
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 937 460 2 674 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-75 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 449 277	2 362 877
Årsavgifter lokaler	79 544	78 094
Övernattnings-/gästlägenhet	10 500	11 400
Hyror garage och parkeringsplatser	61 560	56 160
Pantförskrivningsavgift	4 000	2 000
Överlåtelseavgift	8 000	4 000
Övriga objekt	2 634	5 400
	2 615 515	2 519 931

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och TV

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	481 163	491 013
Fastighetsskötsel	415 436	361 919
Snöröjning/sandning	28 888	44 746
Reparationer	87 324	86 690
Planerat underhåll		31 725
Vatten och avlopp	264 508	214 810
Avfallshantering	66 899	69 834
Försäkringskostnader	49 843	45 077
Kabel-TV	18 840	43 808
Förbrukningsinventarier		400
Förbrukningsmaterial	7 899	675
Bredband	147 178	37 124
Fastighetsel	69 758	64 871
Städning och renhållning	3 924	
Övriga kostnader		4 591
	1 641 660	1 497 283

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt-/avgift	121 546	115 130
Kontorskostnader	1 782	7 915
Föreningsgemensamma kostnader	3 280	2 499
Revision	24 150	23 088
Ekonomisk förvaltning	85 569	87 624
Bankkostnader	4 562	1 188
Konsultarvoden	39 100	58 694
	279 989	296 138

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	176 399	171 900
Arbetsgivaravgifter	45 599	44 544
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	221 998	216 444

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadskomponenten Yttre anläggning färdigavskriven 2023

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 116 738	13 116 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 116 738	13 116 738
Ingående avskrivningar	-9 247 313	-9 143 501
Årets avskrivningar	-103 814	-103 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 351 127	-9 247 313
Ingående uppskrivningar	9 749 708	9 812 281
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-62 573	-62 573
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 687 135	9 749 708
Utgående redovisat värde	13 452 746	13 619 133
Taxeringsvärden byggnader	43 731 000	37 730 000
Taxeringsvärden mark	35 390 000	49 351 000
	79 121 000	87 081 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	5 246	0
Skattekonto	3 812	2 379
Övriga poster	500	500
	9 558	2 879

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	56 997	49 736
Övriga förutbetalda kostnader	57 162	53 221
	114 159	102 957

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	13 894	19 379
Handelsbanken	2 923 567	1 545 014
Avräkningskonto förvaltare		1 110 433
	2 937 461	2 674 826

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 747389	2,57	2026-03-30	1 764 859	1 788 019
Stadshypotek 428036	2,69	2028-06-01	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek 671336	1,74	2031-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 789826	3,79	2027-09-01	600 000	600 000
Stadshypotek 934346	4,1	2026-01-02	2 600 000	2 600 000
Avgår kortfristig del			-4 383 387	-2 618 528
			5 781 472	7 569 491
Kortfristig del av långfristig skuld			4 383 387	2 618 528

Lånet som förfaller under 2026 redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Den kortfristiga delen består även av amortering av lån 747389 på 18 528 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 584	58 037
El	13 285	16 843
Värme	59 251	62 157
Vatten och avlopp	21 918	17 880
Renhållning	5 066	4 277
Förutbetalda hyror	215 926	172 577
Snöröjning		1 426
	317 030	333 197

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 835 700	10 835 700
	10 835 700	10 835 700

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28



Linda Pilt
Ordförande

2026-04-28



Lasse Heikura

2026-04-28



Björn Petersson
2026-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 28 april 2026



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden 4D

Org. nr 757201-3113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 4D för år 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden 4D för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 28 april 2026



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor