

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lunden 28 i Göteborg
Org nr: 769612-6007

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Lunden
28 i Göteborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 710 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB (Gallagher). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea 2 672 m²

Total bostadsarea 4 219 m²

Total lokalarea 266 m²



Årets taxeringsvärde	104 316 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 864 000 kr

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 190 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	118 838

Planerat underhåll

Luftbehandlingssystem

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Janie Segerhammar	Ordförande	2026
Linda Duphorn	Ledamot	2027
Rebecca Hymnelius	Ledamot	2027
Erik Holmberg	Ledamot	2026
Emmeline Sandin	Ledamot	2027
Simon Ternbom	Ledamot	2026
Elvin Grönfelt	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Jangsten	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB		
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Prasnicki	2026
Milorad Ilic (Sammankallade)	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under räkenskapsåret Elvin Grönfelt ledamot har avgått och styrelsesuppleanter Maria Jangsten träder in i stället Elvin Grönfelt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 021 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 953	4 702	3 977	3 791	3 753
Resultat efter finansiella poster*	1 004	-1 582	-211	-1 852	490
Årets resultat	1 004	-1 582	-211	-1 852	490
Resultat exkl. avskrivningar	1 710	-877	495	-1 139	1 203
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	62	-3 112	-1 704	-3 195	467
Balansomslutning	69 936	72 364	70 451	71 044	73 375
Soliditet %*	51	48	49	49	50
Likviditet %	11	20	55	23	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	84	85	79	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 076	973	846	815	810
Driftkostnader kr/kvm	448	1 011	610	1 038	376
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	422	398	547	405	376
Energikostnad kr/kvm*	176	166	166	169	176
Underhållsfond kr/kvm	680	325	479	52	223
Sparande kr/kvm*	408	426	173	377	268
Ränta kr/kvm	178	169	129	87	100
Skuldsättning kr/kvm*	7 339	7 802	7 788	7 889	8 007
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 802	8 297	8 279	8 387	8 512
Räntekänslighet %*	7,3	8,5	9,8	10,3	10,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 337 837	6 820 038	1 518 581	-13 182 369	-1 582 348
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 582 348	1 582 348
Reservering underhållsfond			1 648 000	-1 648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-118 838	118 838	
Årets resultat					1 003 940
Vid årets slut	41 337 837	6 820 038	3 047 743	-16 293 879	1 003 940

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 764 717
Årets resultat	1 003 940
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 648 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 838
Summa	-15 289 939

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 289 939**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 952 705	4 701 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	380 745
Summa rörelseintäkter		4 953 365	5 082 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 010 323	-4 726 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 188	-348 755
Personalkostnader	Not 6	-122 150	-135 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 834	-705 834
Summa rörelsekostnader		-3 151 496	-5 916 890
Rörelseresultat		1 801 869	-834 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	390	15 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-798 319	-763 063
Summa finansiella poster		-797 929	-747 744
Resultat efter finansiella poster		1 003 940	-1 582 348
Årets resultat		1 003 940	-1 582 348

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 846 807	67 549 142
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 500	28 000
Summa materiella anläggningstillgångar		66 871 307	67 577 142
Summa anläggningstillgångar		66 871 307	67 577 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		80 538	85 116
Övriga fordringar		3 998	14 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 809	130 980
Summa kortfristiga fordringar		140 345	230 594
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 924 444	4 555 842
Summa kassa och bank		2 924 444	4 555 842
Summa omsättningstillgångar		3 064 789	4 786 435
Summa tillgångar		69 936 096	72 363 577



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 157 875	48 157 875
Fond för yttre underhåll		3 047 743	1 518 581
Summa bundet eget kapital		51 205 618	49 676 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−16 293 879	−13 182 369
Årets resultat		1 003 940	−1 582 348
Summa fritt eget kapital		−15 289 939	−14 764 717
Summa eget kapital		35 915 679	34 911 739
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 328 000	13 964 440
Summa långfristiga skulder		5 328 000	13 964 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 589 320	22 508 440
Leverantörsskulder		186 662	334 508
Skatteskulder		1 068	0
Övriga skulder		204 453	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	710 914	644 450
Summa kortfristiga skulder		28 692 417	23 487 398
Summa eget kapital och skulder		69 936 096	72 363 577



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 801 869	-834 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 834	705 834
	2 507 704	-128 770
Erhållen ränta	390	15 319
Erlagd ränta	-834 779	-746 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 673 315	-859 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	90 248	-130 177
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	160 599	133 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 924 162	-856 674
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 555 560	-455 560
Upptagna lån	0	2 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 799 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 555 560	3 344 439
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 631 398	2 487 765
Likvida medel vid årets början	4 555 842	2 068 077
Likvida medel vid årets slut	2 924 444	4 555 842



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 307 488	4 050 914
Hyror, bostäder	120 060	140 700
Hyror, lokaler	136 870	142 584
Hyror, garage	78 936	75 888
Hyror, p-platser	32 000	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 200	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 100
Elavgifter	0	-1 326
Kabel-tv-avgifter	231 000	229 742
Övriga ersättningar	53 551	38 354
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-16
Summa nettoomsättning	4 952 705	4 701 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	81 120
Försäkringsersättningar	0	299 625
Summa övriga rörelseintäkter	660	380 745

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-118 838	-2 866 298
Reparationer	-189 939	-138 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 632	-135 780
Försäkringspremier	-85 191	-76 111
Kabel- och digital-TV	-195 661	-219 226
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 536	-4 848
Serviceavtal	-102 879	-54 695
Obligatoriska besiktningar	0	-50 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-48 036
Snö- och halkbekämpning	0	-9 422
Förbrukningsinventarier	-7 814	-4 840
Vatten	-192 763	-162 797
Fastighetsel	-101 249	-106 442
Uppvärmning	-496 146	-508 772
Sophantering och återvinning	-150 520	-128 684
Förvaltningsarvode drift	-210 156	-212 235
Summa driftskostnader	-2 010 323	-4 726 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-188 345	-182 990
IT-kostnader	-7 650	-6 906
Arvode, yrkesrevisorer	-25 875	-33 375
Övriga försäljningskostnader	-13 759	-5 155
Övriga förvaltningskostnader	-1 557	-28 043
Kreditupplysningar	-1 281	-6 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 133	-29 510
Kontorsmateriel	-4 206	-799
Medlems- och föreningsavgifter	-576	0
Konsultarvoden	-46 837	-49 725
Bankkostnader	-3 326	-3 482
Övriga externa kostnader	-3 643	-2 021
Summa övriga externa kostnader	-313 188	-348 755

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-92 947	-103 231
Sociala kostnader	-29 203	-32 435
Summa personalkostnader	-122 150	-135 666

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 720	-207 720
Avskrivning Markanläggningar	-91 413	-91 413
Avskrivningar tillkommande utgifter	-403 200	-403 200
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 500	-3 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-705 834	-705 834

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	14 654
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	141
Övriga ränteintäkter	284	524
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	390	15 319

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-798 319	-757 325
Övriga räntekostnader	0	-513
Övriga finansiella kostnader	0	-5 225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-798 319	-763 063

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	10 348 186	10 348 186
Markanläggning	1 371 202	1 371 202
	76 349 263	76 349 263
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 349 263	76 349 263

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 962 916	-3 755 196
Tillkommande utgifter	-4 372 519	-3 969 319
Markanläggningar	-464 685	-373 272
	-8 800 120	-8 097 787

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-207 720	-207 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-403 200	-403 200
Årets avskrivning markanläggningar	-91 413	-91 413
	-702 333	-702 333

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 502 453 -8 800 120****Restvärde enligt plan vid årets slut****66 846 808 67 549 142****Varav**

Byggnader	37 373 447	37 581 167
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	5 572 466	5 975 666
Markanläggningar	815 104	906 517

Totalt taxeringsvärde**104 316 000 116 864 000***varav byggnader**59 894 000 55 580 000**varav mark**44 422 000 61 284 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
	70 000	70 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 000	70 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-42 000	-38 500
	-42 000	-38 500
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 500	-3 500
	-3 500	-3 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 500	-42 000
	-45 500	-42 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 500	-42 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 500	28 000
Varav		
Inventarier och verktyg	24 500	28 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	85 191
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 250	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 270	35 713
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 289	10 076
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 809	130 980

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	975 708	475 708
Transaktionskonto	1 948 736	4 080 134
Summa kassa och bank	2 924 444	4 555 842



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 917 320	36 472 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 589 320	-22 508 440
Långfristig skuld vid årets slut	5 328 000	13 964 440

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-03-02	5 307 500,00	0,00	3 100 000,00	2 207 500,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-09-30	1 141 000,00	0,00	0,00	1 141 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-09-30	3 262 724,00	0,00	0,00	3 262 724,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-09-30	10 701 716,00	0,00	0,00	10 701 716,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	7 231 940,00	0,00	455 560,00	6 776 380,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-12-30	5 328 000,00	0,00	0,00	5 328 000,00
Summa			36 472 880,00	0,00	3 555 560,00	32 917 320,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 27 589 320 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 687	29 299
Upplupna räntekostnader	26 062	62 522
Upplupna elkostnader	9 463	9 910
Upplupna vattenavgifter	16 137	12 999
Upplupna värmekostnader	60 740	64 045
Upplupna kostnader för renhållning	14 236	10 917
Upplupna revisionsarvoden	12 500	29 500
Upplupna styrelsearvoden	104 033	93 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 281	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 881	25 631
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	406 894	306 376
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 914	644 450

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 803 000	37 803 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Under räkenskapsår 2026 kommer föreningen gå över till K3.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Janie Segerhammar,

Linda Duphorn,

Emmeline Sandin,

Simon Ternbom,

Maria Jangsten

Rebecca Hymnelius,

Erik Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag vår digitala signatur utvisar

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lunden 28 i Göteborg för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lunden 28 i Göteborg för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ordföranden har ordet

Året 2025 har varit ett lugnare år jämfört med 2024 med avseende på utfört underhåll i husen.

Arbetet har därför varit mer administrativt och mycket tid har lagts ner på att se över föreningens underhållsplan, byte av revisor och upprätta ett nytt avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning. Styrelsen hade flera samtal med olika förvaltare och valde att teckna ett nytt avtal med Riksbyggen som passar föreningens behov på ett bättre sätt än det tidigare. Styrelsen har också granskat entreprenader som föreningen tidigare anställt så att framtida arbeten kommer utföras på bästa möjliga sätt. Planering för kommande OVK har också inletts, ett omfattande arbete.

Föreningens ekonomi har under de senaste fem åren haft ett stort fokus; lån har omförhandlats, räntor och avgifter har stigit och reliningen var en stor investering. Arbetet med att stärka föreningens ekonomi är alltid pågående, även om det inte alltid märks. Under 2026 kommer det dock märkas på ett positivt sätt, då det inte kommer ske en höjning på boendeavgiften.

Föreningens egna städdagar utfördes på våren och hösten med god uppslutning från medlemmarna. För att försöka hålla våra kostnader nere framöver är insatser för er medlemmar på städdagar mycket viktiga – vi tackar för ert engagemang! Vi tackar också alla medlemmar som hjälpt till med underhåll och uppgifter som annars hade kostat föreningen pengar.

Förhoppningsvis har arbetet som gjorts under 2025 lagt en grund för en positiv framtid för föreningen. Har du förslag, idéer eller är intresseras av att förbättra vår fastighet med styrelsen välkomnar vi alltid nya medlemmar!



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860