

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- **Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.**
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Kerstin Dahlman	Ordförande
Ann-Marie Mild	Sekreterare
Catharina Alvegård	Ledamot
Tomas Andreasson	Ledamot
Helmut Franz Scheikl	Ledamot
Jens Peter Van Den Bossche Olsson	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Catharina Alvegård, Kerstin Dahlman, Helmut Franz Scheikl och Jens Peter Van Den Bossche Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Gillmert, huvudansvarig revisor     Ordinarie Extern

Förenade revisorer i Göteborg AB

### Valberedning

Nina Dahlqvist  
Zerina Omanovic  
Magnus Wiström

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 157:1	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

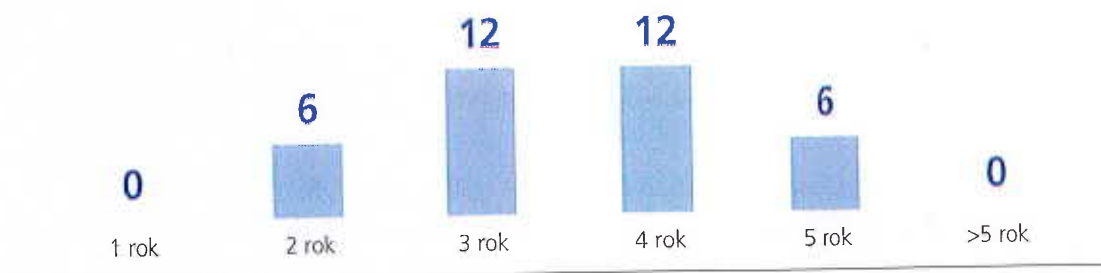
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 462 m<sup>2</sup>, varav 3 462 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Garage, förråd och sophus

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.  
Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder mot fukt i garage	2022	projekt flera år för renovering av altaner
Målning av dörrar till garage och förråd	2022	
Lekplats, boulebana komplettering och översyn	2022-2023	
Trädgårdsmiljön kompletteras för fler sittplatser mm	2023	möjlighet till fika o samvaro i större grupp
Uppgradering av elnätet för möjlighet till laddning av elbilar	2024	
Laddstolpar för elbilar	2024-2025	utredning påbörjad 2021
Inst av solceller	2026	utredning påbörjad 2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tillsyn av fjärrvärme	Qsec
Bredband, TV o telefoni	ComHem/Tele2
Garageportar/service	Assa Abloy
Snöröjning/halkbekämpning	Fastighetsfixaren
Städning	ABIS
Sänkbara pumpar/service	X'ylem
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

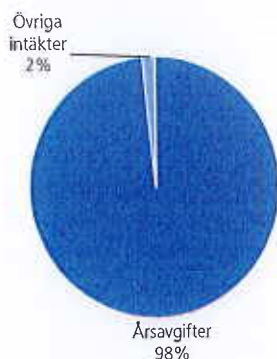
Vid halvårsskiftet gjordes en förändring i avgiftsuttaget genom att avgiften till ComHem/Tele2 redovisades separat på avierna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>828 261</b>	<b>678 957</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 561 983	2 608 217
Finansiella intäkter	8	53
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 755
Ökning av kortfristiga skulder	45 701	54 949
	<b>2 607 692</b>	<b>2 701 974</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 693 103	1 026 325
Finansiella kostnader	321 377	276 345
Ökning av kortfristiga fordringar	5 546	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	1 250 000
	<b>2 570 026</b>	<b>2 552 670</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>865 927</b>	<b>828 261</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>37 666</b>	<b>149 304</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga. tidigare svårigheter med att komma till rätta med värmen/kylan i lägenheterna har ny entreprenör anlitats för justering och drift av fjärrvärmen. B.l.a. har termostater bytts ut på samtliga radiatorer i fastigheten. Uppföljning av resultatet och eventuella åtgärder under 2022.

En av föreningens medlemmar har köpt in och skänkt ett mycket användbart större partytält till föreningen. Invigdes under hösten med skaldjursparty med stort antal deltagare. Kommer att kunna hyras av medlemmarna för privata tillställningar. Tältet är tillräckligt stort för att kunna användas t ex för att hålla årsstämman där.

Tre altaner i A-huset har lagts om från grunden för att motverka att fukt spider sig till fasaderna. Ytterligare åtgärder planeras för att arbetet ska ge fullgott resultat.

Teknikrummet i C-huset drabbades av läcka från trasig ventil i ett av vattenrören. Omfattande översvämning som följde medförde väsentliga kostnader för avfuktning och reparation.

Filter i tilluftsventilerna har bytts ut i samtliga lägenheter

Liksom tidigare år har gräsklippning, klippning av häckar och beskärning av träd och buskar, garagestädning mm skett inom ramen för ett självförvaltningsavtal med 9 deltagare.

Stora insatser har också gjorts för utomhusmiljön vid aktivitetsdagar med stort deltagande. Avslutats med fika och vid ett tillfälle med festlig mycket uppskattad supé en solig försommarskväll.

Julgran restes som vanligt vid första advent följt av glögg och mingel.

Två större lån omförhandlades under december med minskad räntekostnad som följd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	728	759	770
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 969	6 128	6 489
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	62	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	80	92
Soliditet (%)	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1	757	724
Nettoomsättning (tkr)	2 562	2 608	2 664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 462 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	34 449 800	0	0	34 449 800
Upplåtelseavgifter	2 580 200	0	0	2 580 200
Fond för yttre underhåll	3 259 030	420 000	0	2 839 030
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 289 030</b>	<b>420 000</b>	<b>0</b>	<b>39 869 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	269 708	-420 000	757 368	-67 660
Årets resultat	-721	-721	-757 368	757 368
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>268 987</b>	<b>-420 721</b>	<b>0</b>	<b>689 708</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 558 017</b>	<b>-721</b>	<b>0</b>	<b>40 558 738</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-721
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	689 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>268 987</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	434 601
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>703 588</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 561 983	2 608 217
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 561 983</b>	<b>2 608 217</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 360 129	-815 820
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 166	-86 262
Personalkostnader	Not 5	-161 808	-124 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-548 232	-548 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 241 335</b>	<b>-1 574 557</b>

### RÖRELSERESULTAT

**320 648**      **1 033 660**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 377	-276 345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-321 369</b>	<b>-276 292</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-721**      **757 368**

### ÅRETS RESULTAT

**-721**      **757 368**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7,11	60 704 738	61 252 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>60 704 738</b>	<b>61 252 970</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>60 704 738</b>	<b>61 252 970</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	881 758	838 546
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>881 758</b>	<b>838 546</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	870	870
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>870</b>	<b>870</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>882 628</b>	<b>839 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 587 366</b>	<b>62 092 386</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 030 000	37 030 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	3 259 030	2 839 030
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 289 030</b>	<b>39 869 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		269 708	-67 660
Årets resultat		-721	757 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>268 987</b>	<b>689 708</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 558 017</b>	<b>40 558 738</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	11 887 500	15 666 028
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 887 500</b>	<b>15 666 028</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 778 528	5 550 000
Leverantörsskulder		75 532	50 367
Skatteskulder		4 795	5 558
Övriga skulder		4 922	6 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	278 072	255 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 141 849</b>	<b>5 867 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 587 366</b>	<b>62 092 386</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristigkan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 521 912	2 626 167
Bredbandsintäkter	61 992	0
Avgiftsreduktion självförvaltning	-21 892	-18 117
Öresutjämning	-29	167
	<b>2 561 983</b>	<b>2 608 217</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	54 750	80 250
	Städning entreprenad	41 461	20 871
	Städning enligt beställning	3 375	14 591
	Gemensamma utrymmen	4 690	0
	Garage/parkering	3 887	0
	Gård	12 038	6 854
	Serviceavtal	35 988	29 376
	Förbrukningsmateriel	24 482	3 278
	Fordon	7 135	2 272
		<b>187 806</b>	<b>157 492</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	6 940	2 668
	Lås	10 023	5 743
	VVS	14 314	17 271
	Ventilation	13 019	0
	Tak	10 975	34 400
	Garage/parkering	6 298	0
	Vattenskada	12 441	0
		<b>74 010</b>	<b>60 082</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	169 037	0
	Balkonger/altaner	265 564	0
		<b>434 601</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 401	31 725
	Värme	296 777	214 252
	Vatten	72 428	54 862
	Sophämtning/renhållning	31 536	22 730
	Grovsopor	3 222	0
		<b>438 364</b>	<b>323 569</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	60 117	75 694
	Kabel-TV	114 550	147 539
		<b>174 667</b>	<b>223 233</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 681</b>	<b>51 444</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 360 129</b>	<b>815 820</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	250
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	23 000
	Föreningskostnader	1 671	2 942
	Styrelseomkostnader	0	711
	Fritids- och trivselkostnader	4 627	6 147
	Förvaltningsarvode	46 756	22 876
	Administration	1 450	12 336
	Korttidsinventarier	1 497	7 190
	Konsultarvode	89 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	10 360
		<b>171 166</b>	<b>86 262</b>



<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	71 400	47 300
	Övriga arvoden (självförvaltningsavtal)	61 497	55 941
	Kostnadsersättningar	0	167
	Sociala kostnader	28 911	20 835
		<b>161 808</b>	<b>124 243</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	548 232	548 232
		<b>548 232</b>	<b>548 232</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 750 000	68 750 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 750 000</b>	<b>68 750 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 497 030	-6 948 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-548 232	-548 232
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 045 262</b>	<b>-7 497 030</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 704 738</b>	<b>61 252 970</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 750 000	15 750 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
		<b>73 200 000</b>	<b>73 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 200 000	73 200 000
		<b>73 200 000</b>	<b>73 200 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	16 701	11 155
	Klientmedel hos SBC	865 057	827 391
		<b>881 758</b>	<b>838 546</b>

<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 839 030	2 419 030
	Reservering enligt stadgar	420 000	420 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 259 030</b>	<b>2 839 030</b>

<b>Not 10</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,270 %	8 228 528	8 228 528	2022-01-30
	Handelsbanken	0,980 %	5 000 000	0	2025-12-30
	Handelsbanken	1,500 %	7 437 500	7 987 500	2023-03-01
	Swedbank	1,480 %	0	5 000 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 666 028</b>	<b>21 216 028</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 778 528	-5 550 000	
			<b>11 887 500</b>	<b>15 666 028</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 345 468 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Extern revisor	22 500	22 500
	Arvoden	5 660	5 434
	Sociala avgifter	1 778	0
	Ränta	27 803	11 717
	Avgifter och hyror	201 679	215 770
	VVS	8 580	0
	Låneränta lösen lån	10 072	0
		<b>278 072</b>	<b>255 421</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Spolning av samtliga dagvattenledningar samt filmning av desamma, dock endast runt A-huset. *Med Sankar*

I samband med omsättning av lån extraamortering med 228 528 kronor.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 12/15 2022



Kerstin Dahlman  
Ordförande



Ann-Marie Mild  
Sekreterare



Catharina Alvegård  
Ledamot



Tomas Andreasson  
Ledamot



Helmut Franz Scheikl  
Ledamot

Jens Peter Van Den Bossche Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2022



Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby, Göteborg  
Org.nr. 769601-5648

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby, Göteborg för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den internakontrollen 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 Lundby Kyrkby, Göteborg för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 1 juni 2022

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Per Gillmer  
Auktoriserad revisor

