

# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tölö Villastad Södra



**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tölö Villastad Södra**

716442-2193

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Brf Tölö Villastad Södra får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, eller lokal.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1988-07-02 och har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1998-09-14. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-27.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tölö Villastad Samfällighet. Föreningens andel är 17,9 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, gator, grönområden, lekplats och fotbollsplan

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2024-04-28. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Toni Georgiev	Ordförande	
Fredrik Astin	Kassör	Avgång 2024-12
Kjell Landström	Sekreterare	
Marcus Sjöholm	Ledamot	
Mikael Birgersson	Suppleant	
Joachim Olsson	Suppleant	

#### Valberedning

Sissi Frånberg	Sammanställande
----------------	-----------------

#### Revisor

Auktoriserad revisor Jonas Töllbäck

### **Förvaltning**

Brf Tölö Villastad Södra har uppdragit år Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Tölö 5:93. Byggnaden består av 27 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på 2 963 m<sup>2</sup> och sammanlagd bostadsyta av 2 963 m<sup>2</sup>. Fastigheten har värdeår 1998. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheterna har följande fördelning:

3 rum och kök	16 st
4 rum och kök	11 st

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2024-2035. Styrelsen arbetar aktivt med sin underhållsplan.

Utförda åtgärder:

Värme	2019
OVK	2020/2021
Målning av 9 st ytterdörrar	2021
Målning av samtliga hus	2022
Besiktning vindar	2024
Tvättat förrådskak	2024

Planerade åtgärder:

Samtliga fönster och förrådsdörrar planeras att målas under 2025.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har styrelsen arbetat regelbundet med uppföljning och planering av insatser i föreningens fastigheter. Styrelsen har försökt hålla nere kostnaderna för föreningen genom att själva försöka lösa problem som dyker upp med de kunskaper som finns inom styrelsen. När kunskapen inte räckt till har vi köpt in tjänsten huvudsakligen från Climacare AB.

Felanmälningar inkommer löpande via föreningens mail och styrelsen beslutar om eventuella insatser och återkopplar till bostadsrättsägare. Behöver lägenhetsinnehavaren hjälp med något föreningen ansvarar för är det viktigt att man vänder sig till styrelsen.

En återkommande felanmälan under vinterhalvåret är golvvärmesystemet. Då föreningens system är av sådan karaktär att det kräver tid och justering har bostadsrättsinnehavarna fått hjälp av styrelsen med information om systemet. Har problemet varit av allvarigare art har Climacare AB anlåtats för att åtgärda problemet.

Under året har samtliga husvindar inspekterats i föreningen av Fukt Teknik AB. Eventuella brister är åtgärdade av snickare Flodéns AB. Alla förrådskak är tvättade av Tak och Fasad Tvätt Daniel. Climacare AB har besiktigt husens ventilation och värme. Alla eventuella brister är åtgärdade.

## Serviceavtal

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk förvaltning	Föreningen (styrelsen)
Lägenhetsförteckning	Primär fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Underhållsavtal vatten och värme	Climacare AB

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under verksamhetsåret har en (1) överlåtelse ägt rum.  
Överlåtelse- och pantavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

## Ekonomi

Föreningens tre lån har fast ränta till 2025-11-25, 2026-08-25 och 2027-08-25.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift, tillägg för vatten.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balansomslutning	29 961	30 092	30 173	31 127
Nettoomsättning	1 960	1 925	1 931	1 922
Resultat efter finansiella poster	421	583	-749	529
Soliditet (%)	35,9	34,3	32,3	33,7
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	662	650	623	623
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	100,0	100,0	0,0	0,0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	6 362	6 479	6 594	6 707
Skuldsättning kr/kvm	6 362	6 479	3 594	6 707
Sparande kr/kvm *	234	279	0	0
Räntekänslighet (%) *	9,6	10,0	0,0	0,0
Energikostnad kr/kvm *	46	40	0	0

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning
  - Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta
  - 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 och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta
- \* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 789 000	615 377	1 419 408	-86 075	583 283	<b>10 320 993</b>
Förändring						
uppskrivningsfond		-5 722		5 722		<b>0</b>
Avsättning fond enl stadgar			488 000	-488 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond			-29 338	29 338		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				583 283	-583 283	<b>0</b>
Årets resultat					420 500	<b>420 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 789 000</b>	<b>609 655</b>	<b>1 878 070</b>	<b>44 268</b>	<b>420 500</b>	<b>10 741 493</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	497 208
Avsättning fond enl stadgar	-488 000
Ianspråktagande fond/uppskrivningsfond	35 060
årets vinst	420 500
	<b>464 768</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	464 768
	<b>464 768</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 960 334	1 925 481
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 960 334</b>	<b>1 925 481</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-891 701	-699 781
Övriga externa kostnader	4	-102 194	-98 827
Personalkostnader	5	-61 032	-62 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 562	-244 562
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 299 489</b>	<b>-1 105 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>660 845</b>	<b>819 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		512	807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 857	-237 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 345</b>	<b>-236 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>420 500</b>	<b>583 283</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>420 500</b>	<b>583 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>420 500</b>	<b>583 283</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 168 014	28 412 576
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 168 014</b>	<b>28 412 576</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 168 014</b>	<b>28 412 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	525
Övriga fordringar		22 181	2 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 519	87 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 273</b>	<b>90 581</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 678 367	1 589 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 678 367</b>	<b>1 589 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 792 640</b>	<b>1 679 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 960 654</b>	<b>30 092 228</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 789 000

7 789 000

Uppskrivningsfond

609 655

615 377

Fond för yttre underhåll

7

1 878 070

1 419 408

**Summa bundet eget kapital**

**10 276 725**

**9 823 785**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

44 268

-86 075

Årets resultat

420 500

583 283

**Summa fritt eget kapital**

**464 768**

**497 208**

**Summa eget kapital**

**10 741 493**

**10 320 993**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

12 599 963

18 853 038

**Summa långfristiga skulder**

**12 599 963**

**18 853 038**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

6 250 876

344 000

Förskott från kunder

0

5 128

Leverantörsskulder

94 192

25 057

Skatteskulder

26 573

275 421

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

247 557

268 591

**Summa kortfristiga skulder**

**6 619 198**

**918 197**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**29 960 654**

**30 092 228**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	660 845	819 860
Justeringar för avskrivningar	244 562	244 562
Erhållen ränta	512	807
Betald ränta	-241 237	-237 761

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

664 682 827 468

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-48	924
Förändring av kortfristiga fordringar	-23 644	227 802
Förändring av leverantörsskulder	69 135	-185 379
Förändring av kortfristiga skulder	-274 630	-137 528

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

435 495 733 287

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-346 199	-340 390
-------------------	----------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-346 199 -340 390

### Årets kassaflöde

89 296 392 897

### Likvida medel vid årets början

1 589 071 1 196 174

### Likvida medel vid årets slut

1 678 367 1 589 071

## 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 (K2), och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider: byggnad 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 883 757	1 846 821
Tillägg för vatten	76 563	78 690
Öresutjämning	14	-30
	<b>1 960 334</b>	<b>1 925 481</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	48 790	0
Vatten och avlopp	136 711	118 493
Fastighetsförsäkringar	76 070	55 344
Avgift för samfällighet	113 400	108 000
Kabel-tv	89 356	85 042
Fastighetsskatt	257 175	250 749
	<b>721 502</b>	<b>617 628</b>
<b>Reparationer</b>		
Värme	22 620	24 850
VA/sanitet	60 919	6 297
Ventilation	0	47 296
Huskropp utvändigt	0	3 710
Tak	43 745	0
Skador/vattenskador	13 577	0
	<b>140 861</b>	<b>82 153</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Bostäder, bostadsrätter	19 338	0
Underhåll tak	10 000	0
	<b>29 338</b>	<b>0</b>
	<b>891 701</b>	<b>699 781</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Administration och förbrukning	2 846	3 498
Ersättning till revisor	30 243	28 713
Ekonomisk förvaltning	58 100	56 244
Bankkostnader	4 926	4 185
Övriga förvaltningskostnader	6 079	6 187
	<b>102 194</b>	<b>98 827</b>

### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden till styrelsen	48 600	48 300
Sociala avgifter	12 432	14 151
<b>Summa</b>	<b>61 032</b>	<b>62 451</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 485 930	32 485 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 485 930</b>	<b>32 485 930</b>
Ingående avskrivningar	-4 688 731	-4 449 891
Årets avskrivningar	-238 840	-238 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 927 571</b>	<b>-4 688 731</b>
Ingående värden	615 377	621 099
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 722	-5 722
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>609 655</b>	<b>615 377</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 168 014</b>	<b>28 412 576</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	4 930 930	4 930 930
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	29 603 000	28 461 000
Taxeringsvärde mark	36 817 000	28 368 000
	<b>66 420 000</b>	<b>56 829 000</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	1 419 408	931 408
Avsättning enligt underhållsplan	488 000	488 000
Ianspråktagande årets åtgärder	-29 338	0
	<b>1 878 070</b>	<b>1 419 408</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	1,70	2026-08-25	6 306 785	-138 056	6 168 729
Swedbank	1,03	2027-08-25	6 694 329	-60 619	6 633 710
Swedbank	0,90	2025-11-25	6 195 924	-147 524	6 048 400
Kortfristig del			-344 000		-6 250 876
			<b>18 853 038</b>	<b>-346 199</b>	<b>12 599 963</b>
Planenlig amortering 2-4 år			1 400 000		

### Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 857 000	24 857 000
	<b>24 857 000</b>	<b>24 857 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Att utgifterna kommer öka inom en snar framtid är tydligt. Vi vet att våra hus blir äldre och behöver allt mer underhåll. Samtidigt har inflationen ökat kraftigt under 2023 och 2024 vilket kommer påverka våra kostnader. Vi har även fått indikationer på att Kungsbacka Kommun kommer höja vattenavgiften. Det känns då bra att vi har våra lån med bunden ränta fram till 2025-2027. Trots detta vill vi redan nu förvarna om att framtida ökade kostnader troligen kommer leda till ökade avgifter även om vi under 2024 inte hade någon höjning. Vi i styrelsen har för avsikt att höja á contobetalingen för vatten med 45 kr/mån och avgiften med 2% from 2025-01-01.

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Toni Georgiev  
Ordförande

Marcus Sjöholm  
Ledamot

Kjell Landström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Töllbäck  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557541163447

## Dokument

Årsredovisning - 2024-12-31 - BRF Tölö Villastad Södra  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-03-10 15:46:15 CET (+0100) av Jonas  
Töllbäck (JT)  
Färdigställt 2025-03-12 10:48:36 CET (+0100)

## Signerare

Jonas Töllbäck (JT)  
RSM  
Personnummer 8605085599  
jonas.tollback@cedra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS TÖLLBÄCK"  
Signerade 2025-03-12 10:48:36 CET (+0100)

Toni (T)  
Personnummer 6801319572  
toni40@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TONI GEORGIEV"  
Signerade 2025-03-10 18:41:49 CET (+0100)

Kjell Landström (KL)  
Personnummer 5210035233  
kjelllandstrom58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Landström"  
Signerade 2025-03-12 10:45:11 CET (+0100)

Marcus Sjöholm (MS)  
Personnummer 198804034877  
mcan\_sjoholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS SJÖHOLM"  
Signerade 2025-03-10 16:00:44 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541163447

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra

Org.nr. 716442-2193

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra för år 2024.

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 2024 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 "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 upphöra med 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 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 Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 min elektroniska underskrift

RSM Göteborg KB

Jonas Töllbäck  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557541164556

## Dokument

Revisionsberättelse - 2024-12-31 - BRF Tölö Villastad  
Södra  
Huvuddokument  
4 sidor  
*Startades 2025-03-10 15:45:37 CET (+0100) av Jonas  
Töllbäck (JT)*  
*Färdigställt 2025-03-12 10:52:00 CET (+0100)*

## Signerare

Jonas Töllbäck (JT)  
RSM  
*Personnummer 8605085599*  
*jonas.tollback@cedra.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS TÖLLBÄCK"*  
*Signerade 2025-03-12 10:52:00 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

