



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31

Brf Loft 46

Org. nr. 769635-7230

Styrelsen för Brf Loft 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Magnus Bengtsson	ledamot, ordförande
Anders Halvarsson	ledamot
Joseph Holmén	ledamot
Kristian Wirfalk	ledamot
Marléne Lindeblom	ledamot

Jens Johansson suppleant

Malin Johannesson extern revisor från BoRevision AB

Under verksamhetsåret har föreningen haft 8 st protokollförda styrelsemöten plus ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-07-23 och kungjordes 2025-07-25.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Saturnus 15. Ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 31 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen hyr 30 st p-platser i garage, i fastigheten Saturnus 14, för uthyrning till föreningens medlemmar. Fastigheten ligger ovanpå befintlig byggnad och är en s.k 3D fastighet. Det finns ett avtal gällande delägarförvaltning som reglerar kostnadsfördelning för gemensamhetsanläggningar och servitut mellan Saturnus 14 och Saturnus 15.

Fastighetens taxeringsvärdet är 92 800 000 kr varav byggnad 78 000 000 kr och mark 14 800 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
1	1 rok	38,0
8	2 rok	433,0
4	2-3 rok	286,0
4	3 rok	476,0
4	3-4 rok	398,0
7	4 rok	1 124,0
2	4-5 rok	303,0
<u>1</u>	<u>5 rok</u>	<u>232,0</u>
31 st		3 290,0

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen avhållit extra föreningsstämma och beslutat ändra räkenskapsår till kalenderår. Detta innebär att årets bokslut omfattar 16 månader. En konsekvens av dessa beslut är korrigerade stadgar.

Ekonomi

Föreningen har höjt avgifterna med 5% i januari 2025. En extra amortering om 200 000 kr genomfördes i november 2024 i samband med att föreningen skrev om ett av lånen.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Amorteringar enl plan	443 100 kr	379 800 kr	379 800 kr	379 800 kr	379 800 kr
Extra amorteringar	200 000 kr	0 kr	500 000 kr	0 kr	0 kr
Summa kapitaltillskott	643 100 kr	379 800 kr	879 800 kr	379 800 kr	379 800 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Under året har beslut fattats om en underhållsplan. En femårsbesiktning av föreningens fastighet genomfördes i maj/juni 2025.

Bostadsrättsföreningen har beställt en underhållsplan, vilken för närvarande är under framtagande. Planen beräknas vara klar under första halvåret 2026.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB
FR Fastighetsservice AB
Nätkraft Borås AB
Borås Energi och Miljö AB
Borås Energi och Miljö AB
Telia Sverige AB

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme
Vatten, avlopp, renhållning
Bredband, tv/telefoni

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1 st (fg år 2 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
	(16 mån)			
Nettoomsättning*	3 885	2 725	2 549	2 405
Resultat efter finansiella poster*	-1 794	-1 527	-1 242	-1 347
Soliditet (%)*	80	80	80	79
Driftsnetto*	1 684	1 245	1 244	1 049
Årsavgift (kr/kvm)**	681	620	555	537
Årsavgift inkl individuell mätning (kr/kvm)**	796	710	659	637
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter*	10 703	10 898	11 014	11 281
Lån (kr/kvm) totala ytan*	10 703	10 898	11 014	11 281
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)*	53 544	54 295	54 859	55 422
Sparande (kr/kvm)*	206	99	186	154
Räntekänslighet totala intäkter (%)*	9	13	14	16
Räntekänslighet (%)*	11	15	17	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	198	137	151	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	87	87

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Nyckeltalen för år 2024/2025 är beräknade på ett förlängt räkenskapsår omfattande 16 månader. Informationen lämnas som en upplysning då antalet månader påverkar tolkningen av vissa nyckeltal.

** För att säkerställa jämförbarhet har nyckeltalet årsavgift per kvm beräknats utifrån de senast 12 månaderna inom det förlängda räkenskapsåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdisposition" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 660 000	781 375	-4 930 523	-1 527 024	142 983 828
Disposition av föregående års resultat:		246 750	-1 773 774	1 527 024	0
Årets resultat				-1 794 385	-1 794 385
Belopp vid årets utgång	148 660 000	1 028 125	-6 704 297	-1 794 385	141 189 443

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 704 297
årets förlust	-1 794 385
	-8 498 682
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	246 750
i ny räkning överföres	-8 745 432
	-8 498 682

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 471 053 kr och avser 16 månader. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 676 668 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 75 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Föreningen har beställt en underhållsplan vilken beräknas vara klar kommande räkenskapsår.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 274 875 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-12-31 (16 mån)	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 885 208	2 725 265
Övriga intäkter	3	1 934	0
		3 887 142	2 725 265
Rörelsens kostnader			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 984 241	-1 308 031
Övriga externa kostnader	5	-148 302	-109 457
Personalkostnader	6	-71 033	-63 147
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 471 053	-1 853 293
		-4 674 629	-3 333 928
Rörelseresultat		-787 487	-608 663
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 018	16 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 011 917	-935 313
		-1 006 899	-918 362
Resultat efter finansiella poster		-1 794 386	-1 527 025
Resultat före skatt		-1 794 386	-1 527 025
Årets resultat		-1 794 385	-1 527 024

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	176 160 468	178 631 521
		176 160 468	178 631 521
Summa anläggningstillgångar		176 160 468	178 631 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		462 466	0
Övriga fordringar		53 413	44 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 436	163 770
		648 315	208 415
<i>Kassa och bank</i>		713 679	558 512
Summa omsättningstillgångar		1 361 994	766 927
SUMMA TILLGÅNGAR		177 522 462	179 398 448

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 660 000	148 660 000
Fond för yttre underhåll		1 028 125	781 375
		149 688 125	149 441 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 704 297	-4 930 523
Årets resultat		-1 794 385	-1 527 024
		-8 498 682	-6 457 547
Summa eget kapital		141 189 443	142 983 828
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	11 900 600	12 058 850
Summa långfristiga skulder		11 900 600	12 058 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 311 650	23 796 500
Leverantörsskulder		120 062	173 717
Övriga skulder		24 161	12 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	976 546	373 226
Summa kortfristiga skulder		24 432 419	24 355 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 522 462	179 398 448

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-12-31 (16 mån)	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 794 385	-1 527 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 471 053	1 853 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		676 668	326 269
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-462 466	0
Förändring av kortfristiga fordringar		22 566	7 859
Förändring av leverantörsskulder		-53 655	41 293
Förändring av kortfristiga skulder		615 155	6 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		798 267	382 282
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-643 100	-379 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-643 100	-379 800
Årets kassaflöde		155 167	2 482
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		558 512	556 030
Likvida medel vid årets slut		713 679	558 512

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2012:1) samt (BFNAR 2023:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Ventilation	60 år
Yttertak	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Styr- och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvm %

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder genom intäkter

Enerikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan i föreningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Månadsavgifter bostäder	2 951 320	2 040 725
Hysesintäkter p-platser	532 094	386 387
Tv/telefoni/bredband	97 216	72 912
Individuell debitering el, kall och varmvatten medlemmar	301 938	222 818
Överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter	2 631	2 411
Övriga intäkter	9	12
	3 885 208	2 725 265

Not 3 Övriga intäkter

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 934	0
	1 934	0

Not 4 Fastighetens driftskostnader

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel, avtal	141 628	102 536
Löpande reparation och underhåll	191 467	55 313
Hisskostnader	24 578	3 882
Uppvärmning	291 080	196 858
Elkostnader	260 727	196 588
Vatten och avlopp	99 148	56 895
Renhållning och sophämtning	111 742	101 586
Gemensamhetskostnader i samfällighet	42 608	49 253
Fastighetsförsäkring	78 602	58 961
Bredband, Tv/Telefoni	100 218	75 243
Hyra för p-platser i garage	532 096	387 263
Övriga fastighetskostnader	69 858	23 653
Besiktningsskostnader	40 489	0
	1 984 241	1 308 031

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ekonomisk förvaltning	111 522	79 436
Överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter	2 633	1 886
Revision	22 762	17 213
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	11 386	10 922
	148 303	109 457

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	54 050	48 050
Sociala kostnader	16 983	15 097
	71 033	63 147
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	71 033	63 147

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader fastighetslån	1 011 917	935 313
	1 011 917	935 313

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	186 379 500	186 379 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 379 500	186 379 500
Ingående avskrivningar	-7 747 979	-5 894 686
Årets avskrivningar	-2 471 053	-1 853 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 219 032	-7 747 979
Utgående redovisat värde	176 160 468	178 631 521
Taxeringsvärden byggnader	78 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	16 400 000
	92 800 000	92 400 000
Bokfört värde byggnader	133 261 856	135 732 909
Bokfört värde mark	42 898 612	42 898 612
	176 160 468	178 631 521

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 143.490.888 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	37 970 000	37 970 000
	37 970 000	37 970 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	33 313 250	33 956 350
	33 313 250	33 956 350

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-08-31
Swedbank Hypotek AB 574-9	1,52	2027-05-25	12 027 200	12 185 450
Sparbanken Sjuhärad AB 332-8	1,45	2025-05-30	0	12 084 950
Sparbanken Sjuhärad AB 694-3	Rörligt		0	11 584 950
Sparbanken Sjuhärad AB 263-2	2,65	2026-11-30	11 258 350	0
Sparbanken Sjuhärad AB 307-9	Rörligt		11 926 700	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-23 311 650	-23 796 500
			11 900 600	12 058 850
Kortfristig del som förfaller inom ett år			23 311 650	23 796 500

Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 379 800kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-08-31
Administration	58 078	53 488
Driftskostnader	21 995	40 358
Kostnader GA1, gemensamhetsanläggning	8 660	5 953
Räntekostnader	66 464	1 544
Inbetalda hyror och månadsavgifter för september	771 876	222 577
Avläsning individuell förbrukning el/vtn	49 473	49 306
	976 546	373 226

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen kommer att höja månadsavgifterna med 2% 1/1-2026.

- En extra amortering om 300 000 kr på föreningens lån kommer att göras under januari månad.

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026

Borås den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Magnus Bengtsson
Ordförande

Kristian Wirfalk

Joseph Holmén

Anders Halvarsson

Marléne Lineblom

Revisorspåteckning

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

Malin Johannesson
Extern revisor BoRevision AB

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Loft 46, org.nr. 769635-7230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Loft 46 för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Loft 46 för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

