

Årsredovisning
för
Brf Lorensberg 3 Borås
769635-8527

Räkenskapsåret
2025

V Ä S T P O R T E N
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Lorensberg 3 Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

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 Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelsen och Revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie föreningsstämma
Iman Bakhshi	Ordförande	2027
Stefan Lundgren	Ledamot	2027
Oliver Kjellén	Ledamot	2027
Carolina Fjäll	Ledamot	2026
Eva Vallbona Afonso	Ledamot	2026

Ordinarie revisor

Peter Karlsson, auktoriserad revisor BDO Göteborg AB	2026
--	------

Valberedning

Helena Carvalheira	2025
Katarina Fast	2025

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2018-01-09 och kungjordes 2018-01-11.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastighet Borås Lorensberg 3 som består av 2 byggnader med totalt 27 bostadsrättslägenheter med adress Varbergsvägen 32A och B i Borås. Fastighetens värdeår är 2019.

Lägenhetsfördelning	Antal	Övrigt	Antal
2 rum och kök	12	Parkeringsplatser	27 samtliga med elbilsaddning
3 rum och kök	12	Gästparkeringar	2
4 rum och kök	3		
	27		

Total bostadsarea	1 900 kvm
Total tomtarea	2 610 kvm

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens årsavgifter höjdes med 5% den 1 januari 2025 för att möta årets drifts- och underhållskostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån. I samband med ändrade lånevillkor under tidigare år har räntekostnaderna höjts väsentligt. Prognosen framåt visar på stabilare räntenivåer som ger ett bättre kassaflöde.

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Under året har föreningen beredit mark för en miljöstation.

Föreningen har bytt regelverk i samband med upprättande av årsredovisningen och tillämpar nu K3-regelverket, vilket innebär komponentavskrivning av fastigheten. Underhåll som är utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 4 800 tkr för de närmaste 30 åren. Vilket motsvarar 160 tkr/år. Föreningen tillämpar numera K3-regelverket med komponentavskrivning av fastigheten. Detta innebär att delar av underhållet kommer att aktiveras som en tillgång på föreningens byggnad. Avsättning till underhållsfonden görs för rena underhållskostnader och inte för byggnadskomponenter. Avsättning till underhållsfonden sker med 160 tkr.

Utfört underhåll:	År
Markanläggning miljöstation	2025
5-års besiktning	2024
Individuell mätning av el	2024
OVK-besiktning	2023
Installation av laddstolpar	2022

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Nätkraft Borås AB - El
Borås Energi och Miljö AB - Fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telia Sverige AB - Bredband, kabel-TV
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 41 personer.
Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 6 st.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 208	2 025	1 781	1 625
Resultat efter finansiella poster	-504	-359	-405	-248
Soliditet (%)	69	69	69	69
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	979	932	811	737
Årsavgift per kvm inkl individuell avläsning el, vatten (kr/kvm)	1 102	1 010	876	796
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 193	12 356	12 520	12 833
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	150	118	182
Räntekänslighet (%)	11	12	14	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	162	163	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	93	93

Förklaring nyckeltal:

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.

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm inkl individuell avläsning el, vatten (kr/kvm)

Årsavgifterna inklusive individuell avläsning el, vatten (IMD) dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat visar en förlust men kassaflödet är positivt.

I resultatet ingår avskrivningar med 907 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet + 403 tkr.

Se under rubriken "Resultatdispositioner" 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	55 350 000	478 205	-1 460 534	-359 481	54 008 190
Disposition av föregående års resultat:		131 634	-491 115	359 481	0
Årets resultat				-504 311	-504 311
Belopp vid årets utgång	55 350 000	609 839	-1 951 649	-504 311	53 503 879

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 951 649
årets förlust	-504 311
	-2 455 960
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
i ny räkning överföres	-2 615 960
	-2 455 960

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		2 208 470	2 025 256
Övriga intäkter		1 433	942
		2 209 903	2 026 198
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-785 049	-796 290
Övriga kostnader		-91 767	-90 575
Personalkostnader	4	-115 911	-112 954
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-907 423	-617 761
		-1 900 150	-1 617 580
Rörelseresultat		309 753	408 618
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-814 069	-768 109
		-814 063	-768 099
Resultat efter finansiella poster		-504 310	-359 481
Resultat före skatt		-504 310	-359 481
Årets resultat		-504 311	-359 481

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	76 147 439	77 025 008
Inventarier, verktyg och installationer	9	268 208	217 893
		76 415 647	77 242 901

Summa anläggningstillgångar

76 415 647

77 242 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		5 743	11 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 537	143 245
		172 280	155 097

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		448 730	377 710
		621 010	532 807

SUMMA TILLGÅNGAR

77 036 657

77 775 708

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 350 000

55 350 000

Fond för yttre underhåll

609 839

478 205

55 959 839

55 828 205

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 951 649

-1 460 534

Årets resultat

-504 311

-359 481

-2 455 960

-1 820 015

Summa eget kapital

53 503 879

54 008 190

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

12 083 700

15 583 920

Summa långfristiga skulder

12 083 700

15 583 920

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

11 082 420

7 892 840

Övriga skulder

140 265

103 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

226 393

186 815

Summa kortfristiga skulder

11 449 078

8 183 598

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 036 657

77 775 708

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	309 752	408 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	907 423	617 761
Erhållen ränta	6	10
Erlagd ränta	-815 956	-768 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	401 225	257 987

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-17 183	-82 295
Förändring av kortfristiga skulder	77 788	12 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 830	188 625

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-80 169	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 169	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-310 640	-311 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 640	-311 520

Årets kassaflöde

71 021 **-122 895**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	377 710	500 605
Likvida medel vid årets slut	448 731	377 710

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, 120 år	0,83 %
Värme, sanitet inkl stammar, 50 år	2,00 %
El, 40 år	2,50 %
Yttertak, 40 år	2,50 %
Fasad, 50 år	2,00 %
Fönster, 40 år	2,50 %
Balkonger, 50 år	2,00 %
Dörrar, portar 40 år	2,50 %
Styr- och övervakning, 25 år	4,00 %
Hissar, 40 år	2,50 %

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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 860 062	1 771 488
Hysesintäkter p-platser	114 800	106 151
El, kall-och varmvatten IMD	233 551	147 616
Övriga ersättningar och intäkter	1 489	943
	2 209 902	2 026 198

I föreningens årsavgifter ingår värme och abonnemang för tv/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	133 471	128 582
Besiktningsskostnader	0	98 181
Bevakning	6 239	5 885
Hiss	21 303	10 851
Planerat underhåll	0	28 000
Löpande reparationer	40 393	39 075
El	199 416	95 856
Fjärrvärme	163 355	156 348
Vatten och avlopp	101 767	87 710
Avfallshantering	58 889	66 034
Mätinsamling IMD	11 423	9 767
Just ing moms driftsfakturor el/vatten IMD	-56 100	-32 994
Fastighetsförsäkring	27 457	25 559
Kabel-tv och bredband	77 436	77 436
	785 049	796 290

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 711	27 004
	115 911	112 954

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	877 569	588 511
Avskrivningar på inventarier och verktyg	29 250	29 250
Avskrivningar på markanläggningar	604	0
	907 423	617 761

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	814 069	768 109
	814 069	768 109

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 773 000	79 773 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 773 000	79 773 000
Ingående avskrivningar	-2 747 992	-2 159 481
Årets avskrivningar	-877 569	-588 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 625 561	-2 747 992
Utgående redovisat värde	76 147 439	77 025 008
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	8 400 000
	46 600 000	50 400 000
Bokfört värde byggnader	55 225 497	56 103 066
Bokfört värde mark	20 921 942	20 921 942
	76 147 439	77 025 008

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	24 425 000	24 425 000
	24 425 000	24 425 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 500	292 500
Inköp	80 169	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 669	292 500
Ingående avskrivningar	-74 607	-45 357
Årets avskrivningar	-29 854	-29 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 461	-74 607
Utgående redovisat värde	268 208	217 893

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 617 320	21 929 160
	21 617 320	21 929 160

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken	1,52	2025-05-30	0	7 683 080
Sparbanken	3,95	2027-12-19	8 292 600	8 400 600
Swedbank Hypotek*	4,24	2026-05-25	7 291 320	7 393 080
Nordea*	2,31	2026-05-29	3 791 100	0
Nordea	2,83	2028-05-17	3 791 100	0
Avgår kortfristig del			-11 082 420	-7 892 840
			12 083 700	15 583 920
Kortfristig del av långfristig skuld			11 082 420	7 892 840

* Två lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt nästa års amortering. Lånen kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut. Föreningens planerliga amortering är 309 760 kr/år.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning inträffat.

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Iman Bakshi
Ordförande

Stefan Lundgren

Oliver Kjellén

Carolina Fjäll

Eva Vallbona Afonso

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

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

EVA VALLBONA AFONSO

3ef52793-ca3f-4fc8-b24e-bb500fe4e5e9 - 2026-04-22 10:39:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 96f4d2b1-37c4-4bc7-9d03-261c55177422 - SE

Carolina Fjäll

40992d05-9148-4164-a1ab-dc7df5e85007 - 2026-04-22 10:49:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a9cae4ea-a55f-4f3d-99d5-194a5a41e7c6 - SE

Stefan Tony Lundgren

3d9be9b4-4b27-482c-a020-0cca84cc60cd - 2026-04-22 22:40:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 27cf219b-cfff-4fd8-8314-454179fce1fb - SE

IMAN BAKHSHI

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lorensberg3

435f4ea7-6267-46bd-8d2a-666a6e714435 - 2026-04-23 14:15:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7d652144-7d25-4cbc-a7ed-7d45625a30e9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

NILS OLIVER BRUCE KJELLÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lorensberg 3

e9ab5a82-b2cb-49ea-9437-f39c65043b3c - 2026-04-23 17:19:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b967d4f0-3784-4f5b-a5d2-50eeb6f8fb9a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PETER KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Göteborg AB

0a06ecde-865e-4060-ae98-befe767e2e6b - 2026-04-23 17:54:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ed9cccb8-6347-4ccb-b178-010d358a04f4 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repräsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg 3 Borås
Org.nr. 769635-8527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg 3 Borås 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 Standard 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, förfälskning, 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 Brf Lorensberg 3 Borås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:47

SENT BY OWNER:

Peter Karlsson • 23.04.2026 16:46

DOCUMENT ID:

rJApl2Pabe

ENVELOPE ID:

HJaTghP6Wx-rJApl2Pabe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Lorensberg 3 Borås 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

dd884b31d9095a10f11daf8644fcbda7aef239bb29702a1
0765169620896fab51b5e378e6f06f3e1aa5008b23e98df
bf9d3293dc752b8e89ab445def3816df8a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER KARLSSON	Signed	23.04.2026 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/10/10)
Peter.Karlsson@bdo.se	Authenticated	23.04.2026 16:47	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed