

Årsredovisning

för

Brf Trettioett

769637-5687

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Trettioett får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-05-28 och har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 1 parkering på gård, 36 garageplatser samt 111 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Tolered, Göteborg kommun.

Aktuell ekonomisk plan blev intygsgiven 2022-12-08 och registrerades hos Bolagsverket 2022-12-13.

Stämmor

Ordinarie föreingsstämma hölls 2025-06-03

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut:

Shammeran Benjamin	Ordförande	Omval 2 år
Malin Björnberg	Ledamot	Kvarstår 1 år
Christoffer Olsson	Ledamot	Avgått i dec 2025 vid flytt
Amanda Gibrand	Ledamot	Kvarstår 1 år
Daniel Amahatsion	Ledamot	Nyval 1 år
Natalie Adlesic	Ledamot	Nyval 2 år
Hannah Sjöström	Ledamot	Nyval 2 år
Orhan Pehlivanöglü	Suppleant-Ledamot	Omval 1 år - övergått till ledamot i dec 2025
Anneli Björnim	Suppleant	Omval 1 år
Adis Dedic	Suppleant	Nyval 1 år

Valberedning

Liljana Ivanovska	Sammanställande
Raija Räihä	
Paul Emmanuel	

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB

Auktoriserad revisor

Förvaltning

Från 2022-06-01 biträder Primär fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. Fastighetsskötsel sköts av Optimal.

Fastigheten

Fastigheten Tolered 185:1 i Göteborgs kommun förvärvades 2021-01-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I föreningens fastighet finns 111 lägenheter totalt till en sammanlagd lägenhetsyta om 6 221kvm, 106 st i flerbostadshus och 5 st i trevåningsradhus. I fastigheten finns också 4 lokaler om 390 kvm och 37 garageplatser samt 1 parkeringsplats på gården. Fastighetens totala tomtareal uppgår till 3 516 kvm.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten har färdigställts under 2023. Aktuell underhållsplan finns för perioden 2023 - 2052 vilken upprättades i samband med att föreningens ekonomiska plan togs inför bildandet av bostadsrättsföreningen.

Under 2025 har endast löpande drift, service och mindre reparationer utförts i fastigheten samt utökning av kameraövervakning samt brandinspektion. Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

För 2026 planeras:

- Obligatorisk ventilationskontroll 44 000kr/exkl moms
- Städ och tvätt av soprum inkl regöring sopkärl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrning av lokal

Hantering överlåtelse av lägenheter

Drift och underhåll av föreningens fastigheter

Åtgärder har vidtagits för att öka säkerheten runt föreningens fastigheter:

- Installation av övervakningskameror har utökats med extra vy.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	140
Antal medlemmar vid årets slut	148

Under året har 11 (25) lägenhetsöverlåtelse ägt rum varav 5 (18) med Skanska som säljare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Beslut om avgiftshöjning om 3% f o m 2026-04-01 har genomförts samt med 5% 2025-04-01.

Föreningens avgifter inkluderar värme & vatten. Ett fast tillägg betalas av alla lägenhetsinnehavare för kabel-TV och bredband. Kostnad för förbrukning av el och uppvärmt varmvatten debiteras enligt mätning.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 953	6 689	5 366	746
Resultat efter finansiella poster	-2 063	-2 310	-1 522	0
Soliditet (%)	75	74	74	37
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR *	938	880	709	0
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	84	79	79	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR *	15 268	15 384	15 501	0
Skuldsättning kr/kvm *	14 367	14 477	14 587	0
Sparande kr/kvm *	153	115	227	0
Räntekänslighet (%) *	16	17	22	0
Energikostnad kr/kvm *	182	172	135	0

Åren 2022 är byggnaden ej färdigbyggd eller överlämnad till föreningen, intäkter och kostnader för 2023 avser del av året. Nyckeltal för 2021-2023 blir därför inte jämförbara med kommande helår.

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna (inkl el & varmvatten)

Soliditet Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Föreningen tar in avgifter för att täcka föreningens kostnader för drift, underhåll, räntor och amorteringar men inte fullt ut för att täcka avskrivningarna av föreningens byggnad. Detta är tillräckligt för att täcka föreningens likvida behov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	229 067 000	64 137 300	758 929	-1 895 489	-2 309 750	289 757 990
Avs. fond enl stadgar			673 218	-673 218		0
Balanseras i ny räkning				-2 309 750	2 309 750	0
Årets resultat					-2 063 159	-2 063 159
Belopp vid årets slut	229 067 000	64 137 300	1 432 147	-4 878 457	-2 063 159	287 694 831

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 205 239
reservering fond för yttre underhåll	-673 218
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
årets förlust	-2 063 159
	-6 941 616

behandlas så att

i ny räkning överföres	-6 941 616
	-6 941 616

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 953 174	6 688 539
Övriga rörelseintäkter	3	10 144	234 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 963 318	6 922 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 446 910	-2 711 942
Övriga externa kostnader	5	-376 000	-405 037
Personalkostnader	6	-67 793	-98 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 074 808	-3 072 803
Summa rörelsekostnader		-5 965 511	-6 288 492
Rörelseresultat		997 807	634 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 032	30 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 062 998	-2 974 681
Summa finansiella poster		-3 060 966	-2 944 033
Resultat efter finansiella poster		-2 063 159	-2 309 750
Resultat före skatt		-2 063 159	-2 309 750
Årets resultat		-2 063 159	-2 309 750

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	381 277 863	384 342 649
Summa materiella anläggningstillgångar		381 277 863	384 342 649
Summa anläggningstillgångar		381 277 863	384 342 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 242	7 812
Övriga fordringar	8	96 765	408 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 498	222 447
Summa kortfristiga fordringar		344 505	638 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 507 779	4 098 910
Summa kassa och bank		3 507 779	4 098 910
Summa omsättningstillgångar		3 852 284	4 737 372
SUMMA TILLGÅNGAR		385 130 147	389 080 021

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

293 204 300

293 204 300

Fond för yttre underhåll

1 432 147

758 929

Summa bundet eget kapital

294 636 447

293 963 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 878 457

-1 895 489

Årets resultat

-2 063 159

-2 309 750

Summa fritt eget kapital

-6 941 616

-4 205 239

Summa eget kapital

287 694 831

289 757 990

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

70 691 086

71 235 561

Summa långfristiga skulder

70 691 086

71 235 561

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

24 289 663

24 471 156

Förskott från kunder

165 150

165 150

Leverantörsskulder

199 984

280 553

Skatteskulder

26 118

386 438

Övriga skulder

51 169

52 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 012 146

2 730 713

Summa kortfristiga skulder

26 744 230

28 086 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

385 130 147

389 080 021

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		997 807	634 283
Betald ränta		-3 890 266	-4 149 630
Erhållen ränta		2 032	30 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 074 808	3 072 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		184 381	-411 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 430	403 922
Förändring av kortfristiga fordringar		303 387	-27 994
Förändring av leverantörsskulder		-80 569	102 933
Förändring av kortfristiga skulder		-252 910	-405 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		144 859	-339 031
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 021	-442 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 021	-442 818
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-725 968	-725 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-725 968	-725 968
Årets kassaflöde		-591 130	-1 507 817
Likvida medel vid årets början		4 098 910	5 606 727
Likvida medel vid årets slut		3 507 780	4 098 910

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	slutavskriven 2122
Tillkommande utgifter	5-20 år	

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 087 073	4 805 959
Hyror lokaler	614 132	707 010
Hyror garage och parkeringsplatser	480 065	471 774
Tillägg tv/bredband	185 009	185 148
Tillägg för andrahandsuthyrning	21 070	34 858
Övriga tillägg	565 825	483 792
	6 953 174	6 688 541

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avräkning drift Brf & Skanska	0	97 111
Försäkringsersättning	0	137 125
Vidarefakturerade kostnader	10 144	0
	10 144	234 236

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskötsel		
Fastighetsskötsel	429 123	618 740
Serviceavtal	173 282	147 288
	602 405	766 028
Reparationer		
Hissar	29 784	203 342
Skador och klotter	10 353	34 383
Övriga	19 333	57 977
	59 470	295 702
Taxebundna kostnader		
Värme	475 941	512 032
Vatten	273 316	262 826
El	454 277	362 957
Sophämtning	149 109	114 022
Återvinning	33 765	12 381
	1 386 408	1 264 218
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	131 834	122 365
Kabel-tv & Bredband	188 453	185 290
Fastighetsskatt	78 340	78 340
	398 627	385 995
Summa driftskostnader	2 446 910	2 711 943

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar och Inkasso	2 617	3 953
Telefon, data, porto och bankkostnader	26 410	16 338
Ekonomisk förvaltning och revisor	164 158	162 828
Styrelse och medlemsmöten	5 273	5 355
Mättjänst och konsultkostnader	51 386	96 871
Kostnader mobilitetsavtal	111 020	108 402
Medlemskap i Bostadsrätterna branchorganisation	8 250	8 250
Övriga kostnader	6 886	3 040
	376 000	405 037

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	52 396	75 000
Sociala avgifter	15 397	23 710
Summa	67 793	98 710

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

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 439 187	389 996 369
Årets anskaffningar till byggnaderna	10 021	442 818
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 449 208	390 439 187
Ingående avskrivningar	-6 096 538	-3 023 735
Årets avskrivningar	-3 074 807	-3 072 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 171 345	-6 096 538
Utgående redovisat värde	381 277 863	384 342 649
Taxeringsvärden byggnader	163 200 000	162 200 000
Taxeringsvärden mark	33 234 000	43 034 000
	196 434 000	205 234 000
Taxeringsvärde bostäder	188 600 000	197 400 000
Taxeringsvärde lokaler	7 834 000	7 834 000
	196 434 000	205 234 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 87 622 904 kr från anskaffningstillfället.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	96 765	405 542
Avräkning el	0	2 661
	96 765	408 203

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,090	2028-04-25	23 745 187	23 926 679
Swedbank	4,350	2026-04-24	23 745 187	23 926 679
Swedbank	4,200	2027-04-23	23 745 187	23 926 679
Swedbank	2,560	2028-10-25	23 745 188	23 926 680
			94 980 749	95 706 717
Varav kortfristig skuld			24 289 663	24 471 156

Lån som har kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre redovisas tillsammans med nästa års planenliga amortering på övriga lån som en kortfristig skuld i årsredovisningen. Dock avses finansieringen vara långsiktig och föreningen har inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Planenlig amortering per år är 725 968 kr vilket blir 3 629 840 kr för de 5 kommande åren.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 796 000	96 796 000
	96 796 000	96 796 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Shammeran Benjamin
Ordförande
Orhan Pehlivanöglu

Malin Björnberg
Amanda Gibrand

Daniel Amahatsion

Natalie Adlesic

Hannah Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALIN AGNETA BJÖRNBERG

Undertecknare 1

Serienummer: be237e04b6e7e0[...]41e353c05d8b4

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-04-21 15:31:53 UTC



AMANDA GIBRAND

Undertecknare 1

Serienummer: 6e5df000ab87c0[...]26893f7a70c90

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-04-21 15:34:01 UTC



SHAMMERAN DAOUD BENJAMIN

Undertecknare 1

Serienummer: 067f3b79779401[...]be0fb873652cf

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-04-21 16:18:36 UTC



ORHAN PEHLIVANÖGLU

Undertecknare 1

Serienummer: 90ee8b29a11054[...]39c4e6b8d9946

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-04-21 17:00:42 UTC



NATALIE ADLESIC

Undertecknare 1

Serienummer: 2033b02cc4b075[...]cf29fcaa48c3c

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-04-22 12:29:32 UTC



DANIEL AMAHATSION KIBROM

Undertecknare 1

Serienummer: 395a77cd320d1e[...]5f2b9c846daa8

IP: 194.71.xxx.xxx

2026-04-23 11:22:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANNAH SJÖSTRÖM

Undertecknare 1

Serienummer: 64bb0cfbbfad3e[...]00642fb9264d4

IP: 194.5.xxx.xxx

2026-04-27 14:50:01 UTC



Linda Marie Dunsjö

Undertecknare 2

Serienummer: 673c9d191cfe07[...]0716e3fd23a65

IP: 80.103.xxx.xxx

2026-04-28 08:58:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trettioett, org.nr 769637-5687.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trettioett för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trettioett 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linda Marie Dunsjö

Undertecknare 1

Serienummer: 673c9d191cfe07[...]0716e3fd23a65

IP: 80.103.xxx.xxx

2026-04-28 08:57:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: OBHAH-14B1P-X9UV6-L938F-62HBC-AVLU0

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.