

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Lorensberg 3 Borås**

769635-8527

Räkenskapsåret

2024

**VÄSTPORTEN**  
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Lorensberg 3 Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter<br>föreningsstämma | Uppdrag    | Mandat t.om. ordinarie |
|----------------------------------------|------------|------------------------|
| Iman Bakhshi                           | Ordförande | 2025                   |
| Stefan Lundgren                        | Ledamot    | 2025                   |
| Oliver Kjellén                         | Ledamot    | 2025                   |
| Carolina Fjäll                         | Ledamot    | 2026                   |
| Eva Vallbona Afonso                    | Ledamot    | 2026                   |

### Ordinarie revisor

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| Peter Karlsson, auktoriserad revisor BDO Göteborg AB | 2025 |
|------------------------------------------------------|------|

### Valberedning

|                   |      |
|-------------------|------|
| Helena Andersson  | 2025 |
| Hilmar Hilmarsson | 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.

| <u>Lägenhetsfördelning</u> | <u>Antal</u> | <u>Övrigt</u>     | <u>Antal</u>                   |
|----------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------|
| 2 rum och kök              | 12           | Parkeringsplatser | 27 samtliga med elbilsladdning |
| 3 rum och kök              | 12           | Gästparkeringar   | 2                              |
| 4 rum och kök              | <u>3</u>     |                   |                                |
|                            | 27           |                   |                                |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Total bostadsarea | 1 900 kvm |
| Total tomtarea    | 2 610 kvm |

## Försäkringar

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens årsavgifter höjdes med 15% den 1 januari 2024 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 installerat individuell mätning av el i föreningens lägenheter samt utfört en 5-års besiktning.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 4 800 tkr för de närmaste 30 åren. Vilket motsvarar 160 tkr/år. Avsättning till underhållsfonden sker med 160 tkr och ianspråkstagande med 28 tkr.

| <u>Utfört underhåll:</u>    | <u>År</u> |
|-----------------------------|-----------|
| 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 43 personer.

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 4 st.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                                 | 2 026       | 1 782       | 1 625       | 1 618       |
| Resultat efter finansiella poster tkr                               | -359        | -405        | -248        | -241        |
| Soliditet (%)                                                       | 69          | 69          | 69          | 69          |
| Årsavgift per kvm (kr/kvm)                                          | 932         | 811         | 737         | 737         |
| Årsavgift per kvm inkl individuell<br>avläsning el, vatten (kr/kvm) | 1 010       | 876         | 796         | 794         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                                      | 12 356      | 12 520      | 12 833      | 12 609      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                           | 150         | 118         | 182         | 183         |
| Räntekänslighet (%)                                                 | 12          | 14          | 16          | 16          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                                      | 162         | 163         | 135         | 138         |
| Årsavgifternas andel i % av totala<br>rörelseintäkter               | 95          | 93          | 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.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 55 350 000           | 318 571                     | -896 197               | -404 703          | 54 367 671        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 159 634                     | -564 337               | 404 703           | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -359 481          | -359 481          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>55 350 000</b>    | <b>478 205</b>              | <b>-1 460 534</b>      | <b>-359 481</b>   | <b>54 008 190</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 460 534        |
| årets förlust    | -359 481          |
|                  | <b>-1 820 015</b> |

behandlas så att

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll       | 159 634           |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -28 000           |
| i ny räkning överföres                     | -1 951 649        |
|                                            | <b>-1 820 015</b> |

I årets resultat -359 tkr ingår avskrivningar med 618 tkr. Resultat exkluderat avskrivningar blir en vinst med 259 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska ställning.

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 026 198                 | 1 781 730                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 0                         | 13 682                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 026 198</b>          | <b>1 795 412</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -796 290                  | -706 754                  |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -90 575                   | -97 142                   |
| Personalkostnader                                 | 6   | -112 954                  | -103 491                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -617 761                  | -628 419                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 617 580</b>         | <b>-1 535 806</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>408 618</b>            | <b>259 606</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 10                        | 27 324                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | -768 109                  | -691 633                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-768 099</b>           | <b>-664 309</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-359 481</b>           | <b>-404 703</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-359 481</b>           | <b>-404 703</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-359 481</b>           | <b>-404 703</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

77 025 008

77 613 519

Inventarier, verktyg och installationer

10

217 893

247 143

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**77 242 901**

**77 860 662**

**Summa anläggningstillgångar**

**77 242 901**

**77 860 662**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

11 852

4 644

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

143 245

68 158

**Summa kortfristiga fordringar**

**155 097**

**72 802**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

377 710

500 605

**Summa kassa och bank**

**377 710**

**500 605**

**Summa omsättningstillgångar**

**532 807**

**573 407**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**77 775 708**

**78 434 069**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

55 350 000

55 350 000

Fond för yttre underhåll

478 205

318 571

**Summa bundet eget kapital**

**55 828 205**

**55 668 571**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 460 534

-896 197

Årets resultat

-359 481

-404 703

**Summa fritt eget kapital**

**-1 820 015**

**-1 300 900**

**Summa eget kapital**

**54 008 190**

**54 367 671**

#### Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

15 583 920

23 476 760

**Summa långfristiga skulder**

**15 583 920**

**23 476 760**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

7 892 840

311 520

Leverantörsskulder

78 943

47 053

Övriga skulder

25 000

25 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

186 815

206 065

**Summa kortfristiga skulder**

**8 183 598**

**589 638**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**77 775 708**

**78 434 069**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

408 618

259 606

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

617 761

628 419

Erhållna räntor

10

27 324

Erlagda räntor

-768 402

-717 755

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

**257 987**

**197 594**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-82 295

147 868

Förändring av kortfristiga skulder

12 933

-60 738

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**188 625**

**284 724**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

292 500

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**292 500**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-311 520

-601 520

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-311 520**

**-601 520**

**Årets kassaflöde**

**-122 895**

**-24 296**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

500 605

524 901

**Likvida medel vid årets slut**

**377 710**

**500 605**

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Byggnader                               | 100 år (1%) |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år (10%) |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 1 771 488        | 1 540 425        |
| Hysesintäkter p-platser                | 106 151          | 112 707          |
| El, kall-och varmvatten IMD            | 147 616          | 124 053          |
| Överlåtelse -och pantsättningsavgifter | 0                | 3 382            |
| Övriga ersättningar och intäkter       | 943              | 1 163            |
|                                        | <b>2 026 198</b> | <b>1 781 730</b> |

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

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Erhållet elstöd | 0        | 13 682        |
|                 | <b>0</b> | <b>13 682</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                            | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                          | 128 582        | 123 432        |
| Besiktningsskostnader                      | 98 181         | 19 375         |
| Bevakning                                  | 5 885          | 14 464         |
| Hiss                                       | 10 851         | 4 550          |
| Planerat underhåll                         | 28 000         | 0              |
| Löpande reparationer                       | 39 075         | 45 474         |
| El                                         | 95 856         | 92 236         |
| Fjärrvärme                                 | 156 348        | 153 511        |
| Vatten och avlopp                          | 87 710         | 85 341         |
| Avfallshantering                           | 66 034         | 77 558         |
| Mätinsamling IMD                           | 9 767          | 12 474         |
| Just ing moms driftsfakturor el/vatten IMD | -32 994        | -21 025        |
| Fastighetsförsäkring                       | 25 559         | 21 928         |
| Kabel-tv och bredband                      | 77 436         | 77 436         |
|                                            | <b>796 290</b> | <b>706 754</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättningar till revisor              | 25 000        | 22 813        |
| Ekonomisk förvaltning                  | 54 690        | 63 769        |
| Överlåtelse -och pantsättningsavgifter | 0             | 966           |
| Övriga förvaltningskostnader           | 10 885        | 9 594         |
|                                        | <b>90 575</b> | <b>97 142</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 85 950         | 78 750         |
| Sociala avgifter | 27 004         | 24 741         |
|                  | <b>112 954</b> | <b>103 491</b> |

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                          | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnader               | 588 511        | 588 511        |
| Avskrivningar på inventarier och verktyg | 29 250         | 39 908         |
|                                          | <b>617 761</b> | <b>628 419</b> |

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 768 109        | 691 633        |
|                              | <b>768 109</b> | <b>691 633</b> |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 79 773 000        | 79 773 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 773 000</b> | <b>79 773 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 159 481        | -1 570 970        |
| Årets avskrivningar                             | -588 511          | -588 511          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 747 992</b> | <b>-2 159 481</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>77 025 008</b> | <b>77 613 519</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 42 000 000        | 42 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 8 400 000         | 8 400 000         |
|                                                 | <b>50 400 000</b> | <b>50 400 000</b> |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 292 500        | 585 000        |
| Omklassificeringar                              | 0              | -292 500       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>292 500</b> | <b>292 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -45 357        | -5 449         |
| Årets avskrivningar                             | -29 250        | -39 908        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-74 607</b> | <b>-45 357</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>217 893</b> | <b>247 143</b> |

## Not 11 Långfristiga skulder

|                                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 14 744 880        | 22 230 680        |
|                                                            | <b>14 744 880</b> | <b>22 230 680</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sparbanken *                         | 1,52           | 2025-05-30                | 7 683 080                | 7 784 840                |
| Sparbanken                           | 3,95           | 2027-12-19                | 8 400 600                | 8 508 600                |
| Swedbank Hypotek                     | 4,24           | 2026-05-25                | 7 393 080                | 7 494 840                |
| Avgår kortfristig del                |                |                           | -7 892 840               | -311 520                 |
|                                      |                |                           | <b>15 583 920</b>        | <b>23 476 760</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 7 892 840                | 311 520                  |

\* Ett lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt nästa års amortering. Lånet kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut. Föreningens planerliga amortering är 311 520 kr/år.

### Not 13 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 24 425 000        | 24 425 000        |
|                      | <b>24 425 000</b> | <b>24 425 000</b> |

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2025.

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

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 documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

IMAN BAKHSHI

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

3a1611e4-411a-45da-a399-4c546f47a562 - 2025-03-19 09:57:18 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7e13fa2d-f9f1-4c87-b4b2-ed183a0573f8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EVA VALLBONA AFONSO

c33c444b-7c16-4c3c-ad17-03a9e2ede8f9 - 2025-03-21 19:55:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 2991363e-9fa2-4e0d-82b7-a622e62261c9 - SE

Stefan Tony Lundgren

d1a836fa-c28f-4cb0-8fed-f5b2e26d7c10 - 2025-03-23 19:52:10 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ec046564-709f-4aea-9883-eafbd40cc7c7 - SE

Carolina Fjäll

f4f4a830-62a0-41ec-9fcf-5058a9fc9646 - 2025-03-24 09:18:29 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 18591002-73b8-4315-bb53-e490e566d5c9 - SE

NILS OLIVER BRUCE KJELLÉN

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

9ee77480-257c-4cee-a319-20639a41ad9e - 2025-03-25 09:05:30 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f16b0f6d-742a-4702-a59a-c10ce8fada88 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PETER KARLSSON

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

b5cfba38-4a87-42c5-8616-9d45eb9072e8 - 2025-03-25 11:15:28 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3301f934-e9ab-4817-8af8-32c1f97cadec - 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 | firmitteckningsrätt | representant            | repräsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare          | foresatte/verge         | frihedsberovende             |

## 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 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 uppger, 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. 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.
- 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 2024 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 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 10:11

SENT BY OWNER:

Peter Karlsson • 25.03.2025 10:09

DOCUMENT ID:

B1ex7ega1l

ENVELOPE ID:

HyJlXlgT1e-B1ex7ega1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Lorensberg 3 Borås 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                  | ACTION                                                                                   | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. PETER KARLSSON<br>peter.karlsson@bdo.se |  Signed | 25.03.2025 10:11 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1981/10/10) |
|                                            | Authenticated                                                                            | 25.03.2025 10:10 | 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

## 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.

