

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a
763000-0193

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2024

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen bildades 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Fastighetsuppgifter, lägenhetsfördelning mm

Föreningen äger fastigheterna Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar och under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår fr.om. 20 mars 2014.

Årets taxeringsvärde 65 632 000 kr.

Föregående års taxeringsvärde 65 632 000 kr.

Föreningens byggnader omfattar 102 lägenheter fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor. Därutöver finns 1 uthyrd lokal, 1 delad lokal (fastighetsskötare och arkivrum), 1 delad lokal (föreningslokal och styrelsekontor) samt 42 parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.
Total tomtarea uppgår till 9569 kvm.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm

2 r o k 53,5 kvm

3 r o k 69,0 kvm

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%

2 r o k 1,040148%

3 r o k 1,341499%

Förmögenhetsvärde per 31 december 2024 framgår enligt nedan:

1 r o k 382 658 kr.

2 r o k 505 487 kr.

3 r o k 651 936 kr.



Styrelsen mm

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Jonathan Holmström	ordförande
Eva Sundin	kassör
Annette Eklund	sekreterare
Jörgen Andersson	ledamot
Inger Boderos	ledamot
Andreas Oscarsson	suppleant
Victoria Nikeus	suppleant

Föreningens revisorer har varit

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, ordinarie
Marie Lind, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor ,suppleant
Maj-Lis Olsson	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedningen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Lena Friberg
Rickard Andersson

I tur att avgå ur styrelsen är:

Jonathan Holmström, Anette Eklund, Inger Boderos, Jörgen Andersson och Andreas Oscarsson.

Under året har 22 protokollförda sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förvaltning / organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Löpande redovisning har skötts av Concentra Revision AB.

Föreningen anlitar Svea Bank AB (tidigare Svea Ekonomi) för avisering av månadsavgifter och hyror.

Löpande verksamhet och förvaltning

Löpande verksamhet och förvaltning

Genomförande av:

- Regelbundna brandskyddskontroller, enligt avtalet med Presto Brandsäkerhet AB.
- Fortsatt medlemskap i Bostadsrätterna.
- Fortsatt fastighetsskötsel och trappstädning har utförts av Servicehuset Väst/Cander fastighetsservice AB.
- Årsmötet 2024 genomfördes 24-04-22 i Kyrkans hus, Tabitasalen.
- Föreningen startade upp gruppavtal med Telenor.
- Under 2024 anlätade föreningen RA-bygg AB för byte av franska balkongdörrar och räcken till alla 1:or och 2:or. Arbetet färdigställdes under vår/sommar
- Göteborgs energi, bundet avtal löpte ut i november, övergick till rörligt avtal.
- Mini-OVK har utförts på lokalerna bilskolan och föreningslokal/kontor.

Förberedande arbeten av

- Uppdatering av föreningens ordningsregler.
- Omarbetning av föreningens parkeringskontrakt.
- Styrelsen ska se över målning av fönster på söder- och västersidan.
- Styrelsen ska se över prissättningen av elavgiften för föreningens medlemmar.

Underhållsplan

Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering (avsättning) enligt stadgarna till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 197 tkr, föregående år 197 tkr. Utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfonden kan avsättning från tid till annan ske enligt beslut av föreningsstämman (resultatdisposition).

h

Personal

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd på heltid. Vår fastighetsskötare har under året varit långtidssjukskriven.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Baserat på kontraktsdatum har medlemsomsättningen har under året varit 16 st.
Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

- 6 st 1-rumslägenheter
- 9 st 2-rumslägenheter
- 1 st 3-rumslägenheter

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 078 kr/kvm och år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För räkenskapsåret 2024 redovisar föreningen en förlust med - 2 451 tkr. Starkt bidragande orsak till redovisad förlust är att föreningen under räkenskapsåret genomfört periodiskt underhåll av balkonger till en kostnad om 3 014 tkr.

Med anledning av den oro i vår omvärld som orsakat inflation, ökade kostnader samt förändringar i ränteutvecklingen påverkas föreningens kostnader. Såväl drifts- och underhållskostnader som finansiella kostnader påverkas. Föreningens fastighetslån har varit föremål för villkorsändring under hösten 2024.

Styrelsen kommer under 2025 följa den ekonomiska utvecklingen i samhället och dess effekter på föreningens ekonomi. Detta i syfte att, om så anses påkallat, överväga ytterligare justering av årsavgifter eller andra avgifter.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fastighetslån, vilka därför klassificeras som kortfristig skuld per balansdagen. Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, men med beaktande av förväntad amortering, uppgår till 232 %, föregående år 376 %.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning *)	5 723 284	4 707 453	4 711 163	4 705 719
Resultat efter finansiella poster *)	-2 450 056	-195 751	741 048	572 366
Soliditet, % *)	21	27	27	25
Eget kapital	6 382 827	8 834 325	9 031 415	8 291 850
- varav underhållsfond	7 317 327	7 120 431	6 923 535	6 726 639
Balansomslutning	29 881 702	33 150 478	34 011 419	33 870 790
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 078	890	890	890
Taxeringsvärde	65 632 000	65 632 000	65 632 000	60 430 000
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm *)	4 423	4 555	4 686	4 817
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt, kr/kvm *)	4 290	4 417	4 545	4 672
Sparande per kvm *)	241	97	279	246
Räntekänslighet, % *)	4,10%	5,15%	5,29%	5,44%
Energikostnad per kvm, kr/kvm *)	378	338	315	319
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter *)	96,87%	96,21%	96,01%	95,99%



*) Obligatoriska nyckeltal. För definitioner se under not redovisningsprinciper.

Nyckeltal/kvm beräknas med utgångspunkt i 5 143 kvm bostadsrättsyta om ej annat anges.
Med anledning av nya rekommendationer vad gäller nyckeltal har översikt av vad som klassificeras som årsavgift gjorts.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	181 300	7 120 431	1 532 594	8 834 325
Avsättning fond yttre underhåll enligt stadgar		196 896	-196 896	-
Årets resultat			-2 451 498	-2 451 498
Vid årets slut	181 300	7 317 327	-1 115 800	6 382 827

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 532 594
årets resultat före fondförändring	-2 451 498
årets fondavsättning enligt stadgar	-196 896
Totalt	-1 115 800
disponeras enligt följande:	
av fond för yttre underhåll ianspråkstas	1 500 000
balanseras i ny räkning	384 200

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 723 284	4 707 453
Övriga rörelseintäkter	3	660	23 829
Summa rörelseintäkter		5 723 944	4 731 282
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-6 372 420	-3 136 935
Personalkostnader	7	-193 397	-198 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 113	-695 106
Summa rörelsekostnader		-7 242 930	-4 030 616
Rörelseresultat		-1 518 986	700 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 203	40 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-986 273	-936 605
Summa finansiella poster		-931 070	-896 417
Resultat efter finansiella poster		-2 450 056	-195 751
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 450 056	-195 751
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 442	-1 339
Årets resultat		-2 451 498	-197 090



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 222 179	25 868 726
Inventarier, verktyg och installationer	10	40 272	70 838
Summa materiella anläggningstillgångar		25 262 451	25 939 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
Summa anläggningstillgångar		26 582 105	27 259 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		95 058	70 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 714	83 003
Summa kortfristiga fordringar		211 772	153 204
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 087 825	5 738 056
Summa kassa och bank		3 087 825	5 738 056
Summa omsättningstillgångar		3 299 597	5 891 260
SUMMA TILLGÅNGAR		29 881 702	33 150 478

th

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Fond för yttre underhåll		7 317 327	7 120 431
Summa bundet eget kapital		7 498 627	7 301 731
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 335 698	1 729 684
Årets resultat		-2 451 498	-197 090
Summa fritt eget kapital		-1 115 800	1 532 594
Summa eget kapital		6 382 827	8 834 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 749 976	23 424 928
Leverantörsskulder		29 997	62 440
Skatteskulder		14 626	9 466
Övriga skulder		-	21 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	704 276	798 273
Summa kortfristiga skulder		23 498 875	24 316 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 881 702	33 150 478

12

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 518 986	700 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	677 113	695 106
Erhållna räntor	-841 873	1 395 772
Erlagda räntor	55 203	40 188
Betald skatt	-1 047 402	-808 350
		-2 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 834 072	624 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-58 568	-9 327
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-82 639	-115 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 975 279	499 791
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-674 952	-674 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-674 952	-674 952
Årets kassaflöde	-2 650 231	-175 161
Likvida medel vid årets början	5 738 056	5 913 217
Likvida medel vid årets slut	3 087 825	5 738 056

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m
Av- och nedskrivningar av tillgångar

K

677 113	695 106
677 113	695 106

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag) samt Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning)

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter per kvm

Total årsavgift för yta upplåten med bostadsrätt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

(Räntebärande skulder på balansdagen * 1%) dividerat med totala årsavgifter

Energikostnad per kvm

Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

-Inventarier, verktyg och installationer

År

25-67

5-30

IL

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	5 116 824	4 263 876
Intäkter el	167 904	167 904
Intäkter golvvärme	26 136	26 136
Intäkter kabel-TV	159 120	119 952
Intäkter förråd	12 000	12 000
Intäkter parkering	50 400	50 500
Intäkter lokaler	44 640	37 200
Intäkter administration och övrigt	40 696	29 885
Intäkter bredband	100 980	-
Intäkter pantsättning	4 584	-
Summa	5 723 284	4 707 453

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt	660	23 829
Summa	660	23 829

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift	166 260	162 078
Fastighetsskatt	2 320	2 320
Summa	168 580	164 398

Not 5 Underhåll och reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga reparationer och underhåll	107 096	209 949
Kostnad trädgård och p-plats	5 267	32 691
Balkongrenovering	3 013 891	-
Brandsäkerhet	6 109	5 892
Besiktningsskostnader	4 213	-
Summa	3 136 576	248 532



Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	87 992	79 906
Kabel-TV & Bredband	266 024	153 236
Administrations-, tele-, data- och revisionskostnad mm	276 888	252 146
Drift och förbrukning	21 074	24 054
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	362 380	374 138
Vatten och avlopp	502 707	397 150
El och fjärrvärme	1 442 064	1 340 535
Renhållning	108 136	102 840
Summa	3 067 265	2 724 005

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000
Sociala kostnader	43 396	48 575
(varav pensionskostnader)	1 673	1 673

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	986 273	933 939
Räntekostnader, övriga	-	2 666
Summa	986 273	936 605

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	36 898 961	36 898 961
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 030 235	-10 383 688
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 547
	-11 676 782	-11 030 235
Redovisat värde vid årets slut	25 222 179	25 868 726
Taxeringsvärden		
Byggnad	45 152 000	45 152 000
Mark	20 480 000	20 480 000
	65 632 000	65 632 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	735 990	735 990
	735 990	735 990
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-665 152	-616 593
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-30 566	-48 559
	-695 718	-665 152
Redovisat värde vid årets slut	40 272	70 838

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
Redovisat värde vid årets slut	1 319 654	1 319 654

Specifikation värdepapper

Nordea Stratega 15. Marknadsvärdet uppgår till 1 821 287 kr (1 750 640 kr).

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, enligt amorteringsplan	674 952	674 952
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, villkorsändring	22 075 024	22 749 976
	22 749 976	23 424 928

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats per balansdagen uppgår till 3,529 % med villkorsändring 2025-10-09

Föreningens enda fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2025 (nästkommande räkenskapsår), varför hela skulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt nuvarande amorteringsplan så amorteras 674 952 kr om året, vilket innebär att under nästkommande räkenskapsår amorteras 674 952 kr, år 2 till år 5 amorteras totalt 2 699 808 kr medan återstoden, 19 375 216 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2024 uppgår till 4,3%, föregående år 3,9%.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	59 750	59 750
Semesterlön och sociala avgifter	7 204	52 235
Arvode styrelsen och sociala avgifter	131 420	131 420
Förutbetalda årsavgift	89 267	90 936
Upplupna kostnader el, värme, vatten, renhållning mm	229 835	216 003
Upplupen ränta	186 800	247 929
	704 276	798 273

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
Summa ställda säkerheter	32 972 000	32 972 000

Eventualförpliktelser

Ansvarsbelopp Fastigo	685	685
Summa eventualförpliktelser	685	685



Underskrifter

Trollhättan den

4/4 2025



Jonathan Holmström



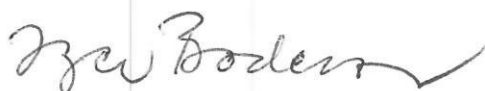
Eva Sundin



Anette Eklund



Jörgen Andersson



Inger Boderos

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 april 2025



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvamen u p a, org.nr 763000-0193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

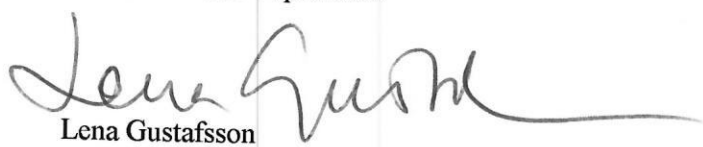
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 4 april 2025


Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor