



---

# Årsredovisning

1/9 2023 – 31/8 2024

## Brf Loft 46

Org nr 769635-7230



Styrelsen för Brf Loft 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Magnus Bengtsson	ledamot, ordförande
Anders Halvarsson	ledamot
Joseph Holmén	ledamot
Kristian Wirfalk	ledamot
Magnus Järrenfors	ledamot

Marlene Lindeblom	suppleant
Jens Johansson	suppleant

Malin Johannesson      extern revisor från BoRevision AB

Under verksamhetsåret har föreningen haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-06 och kungjordes 2017-12-08.

### Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Saturnus 15. Ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 31 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen hyr 30 st p-platser i garage, i fastigheten Saturnus 14, för uthyrning till föreningens medlemmar. Fastigheten ligger ovanpå befintlig byggnad och är en s.k 3D fastighet.

Fastighetens taxeringsvärdet är 92.400.000 kr varav byggnad 76.000.000 kr och mark 16.400.000 kr.

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

### Försäkringar

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har inför årsskiftet 2024/2025 beslutat att höja avgifterna med 5% för att mota ökade driftskostnader. Strax efter bokslutsdagen har föreningen förhandlat om föreningens rörliga lånedel och bundit denna del av lånet på 2 år till en lägre räntenivå.

Kapitaltillskott	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Amorteringar enl plan	379 800 kr	379 800 kr	379 800 kr	379 800 kr	94 950 kr
<u>Extra amorteringar</u>	<u>0 kr</u>	<u>500 000 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>
<b>Summa kapitaltillskott</b>	<b>379 800 kr</b>	<b>879 800 kr</b>	<b>379 800 kr</b>	<b>379 800 kr</b>	<b>94 950 kr</b>

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

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB

FR Fastighetsservice AB

Borås Elnät AB

Borås Energi och Miljö AB

Borås Energi och Miljö AB

Telia Sverige AB

Länsförsäkringar

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

Vatten, avlopp, renhållning

Bredband, tv/telefoni

Fastighetsförsäkring

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	2 725	2 549	2 405	2 301
Resultat efter finansiella poster	-1 527	-1 242	-1 347	-1 394
Soliditet (%)	80	80	79	76
Driftsnetto	1 245	1 244	1 049	484
Årsavgift (kr/kvm)	620	555	537	537
Årsavgift inkl individuell mätning (kr/kvm)	710	659	637	621
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter	10 898	11 014	11 281	11 397
Lån (kr/kvm) totala ytan	10 898	11 014	11 281	11 397
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	54 295	54 859	55 422	55 985
Sparande / kvm	99	186	154	147
Räntekänslighet totala intäkter (%)	13	14	16	16
Räntekänslighet (%)	15	17	18	18
Energikostnad (kr/kvm)	137	151	166	122
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	87	89

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

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

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	148 660 000	534 625	-3 442 146	-1 241 627	<b>144 510 852</b>
Disposition av föregående års resultat:		246 750	-1 488 377	1 241 627	<b>0</b>
Årets resultat				-1 527 024	<b>-1 527 024</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>148 660 000</b>	<b>781 375</b>	<b>-4 930 523</b>	<b>-1 527 024</b>	<b>142 983 828</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 930 523
årets förlust	-1 527 024
	<b>-6 457 547</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	246 750
i ny räkning överföres	-6 704 297
	<b>-6 457 547</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 853 293 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)            326 269        kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 75 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. I dagsläget har föreningen ingen aktuell underhållsplan.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 028 125 kr.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 725 265	2 549 312
Övriga intäkter	3	0	45
		<b>2 725 265</b>	<b>2 549 357</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 308 031	-1 127 886
Övriga externa kostnader	5	-109 457	-114 043
Personalkostnader	6	-63 147	-63 476
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 853 293	-1 853 293
		<b>-3 333 928</b>	<b>-3 158 698</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-608 663</b>	<b>-609 341</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 951	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-935 313	-632 415
		<b>-918 362</b>	<b>-632 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 527 025</b>	<b>-1 241 627</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 527 025</b>	<b>-1 241 627</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 527 024</b>	<b>-1 241 627</b>

## Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8, 9

178 631 521

180 484 814

**178 631 521**

**180 484 814**

#### Summa anläggningstillgångar

**178 631 521**

**180 484 814**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

44 645

69 162

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

163 770

147 112

**208 415**

**216 274**

##### *Kassa och bank*

558 512

556 030

#### Summa omsättningstillgångar

**766 927**

**772 304**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**179 398 448**

**181 257 118**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		148 660 000	148 660 000
Fond för yttre underhåll		781 375	534 625
		<b>149 441 375</b>	<b>149 194 625</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 930 523	-3 442 146
Årets resultat		-1 527 024	-1 241 627
		<b>-6 457 547</b>	<b>-4 683 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 983 828</b>	<b>144 510 852</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut	11	12 058 850	24 270 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 058 850</b>	<b>24 270 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	23 796 500	11 964 750
Leverantörsskulder		173 717	132 424
Övriga skulder		12 327	39 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	373 226	339 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 355 770</b>	<b>12 475 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 398 448</b>	<b>181 257 118</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01  
-2024-08-31

2022-09-01  
-2023-08-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 527 024

-1 241 627

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 853 293

1 853 293

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

**326 269**

**611 666**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

7 859

182 686

Förändring av leverantörsskulder

41 293

44 411

Förändring av kortfristiga skulder

6 861

-140 877

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**382 282**

**697 886**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-379 800

-879 800

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-379 800**

**-879 800**

**Årets kassaflöde**

**2 482**

**-181 914**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

556 030

737 944

**Likvida medel vid årets slut**

**558 512**

**556 030**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

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

#### Komponentindelning

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

#### Kassaflödesanalys

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

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

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvm %

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

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder genom intäkter

Engerikostnad per kvm

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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Månadsavgifter bostäder	2 040 725	1 825 757
Hysesintäkter p-platser	386 387	310 659
Tv/telefoni/bredband	72 912	72 912
Individuell debitering el, kall och varmvatten medlemmar	222 818	270 678
Pantsättningsavgifter	1 098	1 449
Överlåtelseavgifter	1 313	2 416
Övriga intäkter	12	9
Elstöd	0	65 432
	<b>2 725 265</b>	<b>2 549 312</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga rörelseintäkter	0	45
	<b>0</b>	<b>45</b>

#### Not 4 Fastighetens driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel, avtal	102 536	101 524
Löpande reparation och underhåll	55 313	64 296
Hisskostnader	3 882	474
Uppvärmning	196 858	178 221
Elkostnader	196 588	260 436
Vatten och avlopp	56 895	59 128
Renhållning och sophämtning	101 586	4 363
Gemensamhetskostnader i samfällighet	49 253	789
Fastighetsförsäkring	58 961	48 351
Bredband, Tv/Telefoni	75 243	75 356
Hyra för p-platser i garage	387 263	311 732
Övriga fastighetskostnader	23 653	23 216
	<b>1 308 031</b>	<b>1 127 886</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ekonomisk förvaltning	79 436	74 543
Pantsättningsavgifter	573	1 974
Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
Revision	17 213	19 400
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	10 922	16 918
	<b>109 457</b>	<b>114 043</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	48 050	48 300
Sociala kostnader	15 097	15 176
	<b>63 147</b>	<b>63 476</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>63 147</b>	<b>63 476</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Räntekostnader fastighetslån	935 313	632 415
	<b>935 313</b>	<b>632 415</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	186 379 500	186 379 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 379 500</b>	<b>186 379 500</b>
Ingående avskrivningar	-5 894 686	-4 041 393
Årets avskrivningar	-1 853 293	-1 853 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 747 979</b>	<b>-5 894 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>178 631 521</b>	<b>180 484 814</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	16 400 000
	<b>92 400 000</b>	<b>92 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	135 732 909	137 586 202
Bokfört värde mark	42 898 612	42 898 612
	<b>178 631 521</b>	<b>180 484 814</b>

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 143.490.888 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckning	37 970 000	37 970 000
	<b>37 970 000</b>	<b>37 970 000</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	33 956 350	34 336 150
	<b>33 956 350</b>	<b>34 336 150</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek AB	1,52	2027-05-25	12 185 450	12 312 050
Sparbanken Sjuhärad AB	1,45	2025-05-30	12 084 950	12 211 550
Sparbanken Sjuhärad AB	Rörligt		11 584 950	11 711 550
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-23 796 500	-11 964 750
			<b>12 058 850</b>	<b>24 270 400</b>
Kortfristig del som förfaller inom ett år			23 796 500	11 964 750

Lån som villkorsändras under år 2024/2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024/2025 är 379 800kr.

På bokslutsdagen var räntan på det rörliga lånet 4,75%.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Administration	53 488	61 929
Driftskostnader	40 358	17 535
Kostnader GA1, gemensamhetsanläggning	5 953	15 227
Räntekostnader	1 544	1 560
Inbetalda hyror och månadsavgifter för september	222 577	207 457
Avläsning individuell förbrukning el/vtn	49 306	35 622
	<b>373 226</b>	<b>339 330</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen kommer att höja månadsavgifterna med 5% 1/1-2025.

- Det rörliga lånet på 11 584 950 kr binds efter bokslutsdagen och kommer att ha en ränta på 2,65% t.o.m. 261130.

- Det kommande bokslutsåret kommer föreningen att förlänga med 4 månader och därmed ändra bokslutsdagen från 0831 till 1231.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Bengtsson

Joseph Holmén

Anders Halvarsson

Kristian Wirfalk

Magnus Järrenfors

## Revisorspåteckning

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

Malin Johannesson  
Extern revisor BoRevision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.12.2024 20:22

SENT BY OWNER:  
Eija Kihlström · 18.12.2024 13:40

DOCUMENT ID:  
BJfM3GrxrJx

ENVELOPE ID:  
ByZGhzSxByl-BJfM3GrxrJx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Loft 46 230901-240831 korr 241216.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTIAN WIRFALK kristian.wirfalk@kwiab.se	Signed Authenticated	18.12.2024 13:45 18.12.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 91.212.228.153
2. JOSEPH HOLMÉN joseph.holmen@live.se	Signed Authenticated	18.12.2024 14:47 18.12.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.224.56.219
3. Claes Börje Magnus Bengtsson magnus.bengtsson@cimbria.se	Signed Authenticated	18.12.2024 14:53 18.12.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.80.2
4. MAGNUS OLOF JÄRRENFORS magnus@akitrael.se	Signed Authenticated	18.12.2024 15:17 18.12.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.198.12
5. BO ANDERS HALVARSSON anders@livehill.se	Signed Authenticated	20.12.2024 13:23 20.12.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. MALIN JOHANNESON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	29.12.2024 20:22 25.12.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.137.184

\* 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.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loft 46 för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loft 46 för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.12.2024 20:22

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström · 27.12.2024 12:22

DOCUMENT ID:

S1-qM0Z2BJg

ENVELOPE ID:


ByYGC-2Syg-S1-qM0Z2BJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Loft 46.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Malin Johannesson</b>	 Signed	29.12.2024 20:22	Email	IP: 2.248.137.184
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	29.12.2024 20:21	Low	IP: 2.248.137.184

\* 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.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed