



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024

Brf Port 17

Org. nr. 769633-7661



H1Sjb0Kw1xl-ryliWCKv1gl

Styrelsen för Brf Port 17 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).

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.

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Styrelsen och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Daniel Artursson	ledamot, ordförande
Johan Andersson	ledamot
Jonas Fransson	ledamot
Clas Karlsson	ledamot
Mikael Rohmé	ledamot
Jesper Liberg	suppleant
Jeanette Lange	suppleant
Johanna Wallfors	revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinarie föreningsstämma 7 maj 2024 och 6 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-20 och kungjordes 2017-01-24.

Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Borås Byttorpstå 2 uppfört 2 flerbostadshus i 6 plan med 48 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Ribbingsgatan 2A-2B, Borås. Föreningen har även 3 parkeringsplatser utomhus varav en är avsatt till gästparkering. I föreningens hus finns ett garage som hyrs ut till Port 17 Garage AB.

Fastighetens taxeringsvärdet uppgår till 84 680 000 kr. Fastigheten har värdeår 2022.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
5	1 rok	182,0
22	2 rok	1224,5
17	3 rok	1299,5
2	4 rok	182,0
1	5 rok	115,9
<u>1</u>	<u>6 rok</u>	<u>111,9</u>
48 st		3115,8

Yta bostäder 3116 kvm
Yta lokaler 1 062 kvm
Total yta 4 178 kvm.

Försäkringar

Föreningen har tecknat försäkring via Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad och försäkringen omfattar såväl ansvar för styrelsens arbete som medlemmarnas bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk Förvaltning
Borås Elnät	Elnät och elhandel
Borås Energi och Miljö	VA och avfallshantering
Telia Sverige AB	Internet och kabelTV
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
FR Fastighetservice	Fastighetsskötsel och Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har underhållsplanen för föreningen upprättats och färdigställets. Underhållsplanen är långsiktig (30 år, år 2024-2054) och föreningens underhållskostnader omfattar totalt ca 11,5 Mkr. Årets avsättning uppgår till ca 383 tkr (92 kr/kvm).

Ekonomi

Föreningens fastighet är färdigställd under år 2022 och inflyttning skedde i december 2022. Föreningen har tagit över fastighetens drift från och med 1 augusti 2023. Innan dess har Cerner Fastigheter AB svarat för föreningens kostnader och intäkter.

Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån omförhandlats och placerats i Nordea Hypotek. Lånet har rörlig ränta men väntas bindas vid nästa ränteändringsdag 2025-02-17.

Årsavgiften i föreningen höjdes från januari 2024 med 9 %. Inför nästkommande verksamhetsår höjs avgiften 3%.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Port 17 Garage AB, 559258-5078. Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Kapitaltillskott

	2024-12-31	2023-12-31
Gjorda amorteringar	<u>225 000 kr</u>	<u>73 616 kr</u>
Summa kapitaltillskott	225 000 kr	73 616 kr

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 st (fg år 11 st) av föreningens bostadsrätter överlåts. Medlemmar vid årets ingång var 66 st. Antalet vid årets utgång uppgick till 64 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	3 053	1 230
Resultat efter finansiella poster	-1 584	163
Soliditet (%)	70	69
Årsavgift (kr/kvm) inkl IMD och fasta avgifter	934	336
Skuldsättning (kr/kvm)	9 768	9 821
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 097	13 169
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	32 796	33 186
Sparande (kr/kvm)	10	-49
Räntekänslighet (%)	14	39
Räntekänslighet totala intäkter (%)	13	36
Energikostnad (kr/kvm)	165	73
Årsavgifternas andel (inkl IMD och fasta avgifter) i % av totala rörelseintäkter	95	43

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2023 baseras enbart på augusti-december.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 895 000	19 395 000	0	0	162 666	97 452 666
Disposition av föregående års resultat:			140 220	22 446	-162 666	0
Årets resultat					-1 583 663	-1 583 663
Belopp vid årets utgång	77 895 000	19 395 000	140 220	22 446	-1 583 663	95 869 003

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	22 446
årets förlust	-1 583 663
	-1 561 217

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	382 495
i ny räkning överföres	-1 943 712
	-1 561 217

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 626 986 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 43 323 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 522 715 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 052 562	1 229 585
Övriga intäkter	3	5 918	1 013 729
		3 058 480	2 243 314
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 165 253	-431 634
Övriga kostnader	5	-125 922	-50 836
Personalkostnader	6	-69 050	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 626 986	-706 786
		-2 987 210	-1 258 252
Rörelseresultat		71 270	985 061
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-50 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 422	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 661 355	-772 418
		-1 654 933	-822 395
Resultat efter finansiella poster		-1 583 663	162 666
Resultat före skatt		-1 583 663	162 666
Årets resultat		-1 583 663	162 666

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 9	137 022 228	138 649 214
		137 022 228	138 649 214
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		137 047 228	138 674 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	160 000
Övriga fordringar		243 276	202 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 842	42 081
		309 118	404 446
<i>Kassa och bank</i>		471 039	1 218 196
Summa omsättningstillgångar		780 157	1 622 642
SUMMA TILLGÅNGAR		137 827 385	140 296 856

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

97 290 000

97 290 000

Fond för yttre underhåll

140 220

0

97 430 220

97 290 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

22 446

0

Årets resultat

-1 583 663

162 666

-1 561 217

162 666

Summa eget kapital

95 869 003

97 452 666

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

21 033 000

40 844 472

Summa långfristiga skulder

21 033 000

40 844 472

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

19 775 768

189 296

Leverantörsskulder

199 057

56 575

Aktuella skatteskulder

45 600

9 100

Övriga skulder

99 950

114 857

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

805 007

1 629 890

Summa kortfristiga skulder

20 925 382

1 999 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 827 385

140 296 856

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 583 663

162 666

Avskrivningar

1 626 986

706 786

Betald skatt

-72 088

2 320

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

-28 765

871 772

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

160 000

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 684

-49 396

Förändring av leverantörsskulder

142 482

-3 016 779

Förändring av kortfristiga skulder

-794 190

-17 707 848

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-522 157

-19 902 251

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-11 142 911

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

9 887

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-11 133 024

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-225 000

-147 232

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-225 000

-147 232

Årets kassaflöde

-747 157

-31 182 507

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 218 196

32 400 703

Likvida medel vid årets slut

471 039

1 218 196

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU9.

Fastigheten är fardigställd och avskrivningar har skett från 1 augusti 2023.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	30 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,67%, 40 år = 2,5 % och 30 år = 3,33%.

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.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

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.

Årsavgift (kr/kvm) inkl IMD och fasta avgifter

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter total yta.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, avläsning och fasta avgifter.

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna inkl IMD och fasta avgifter i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 516 329	963 300
Hyror lokaler	100 000	79 597
Hyror parkeringsplatser	11 550	2 750
Debitering el, kv, vv	297 444	83 769
Bredband/Tv/Telefoni	97 572	40 655
Överlåtelse- pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift	29 702	16 109
Övriga intäkter	-35	43 404
	3 052 562	1 229 584

I årsavgiften ingår sophantering samt föreningens kostnader och amorteringar.

TV/bredband debiteras med fast kostnad.

Kostnad för faktiskt förbrukning av el, kallvatten och varmvatten debiteras ut till medlemmarna från föreningen.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	5 918	1 013 729
	5 918	1 013 729

Posten år 2023 avser extra amortering, amortering och startkassa från tillträdesbokslutet 2023-07-31.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	79 928	28 664
Fjärrvärme	310 884	125 199
Elkostnader	281 976	117 601
Vatten & Avlopp	96 320	61 085
Sophantering	131 206	54 416
Bredband/TV/Telefoni	102 748	25 653
Löpande reparation och underhåll	9 692	1 818
Fastighetsförsäkring	50 386	4 219
Besiktningsskostnader	22 029	0
Hisskostnader	11 526	0
Fastighetsskatt	45 600	0
Övriga fastighetskostnader	22 958	12 979
	1 165 253	431 634

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster enligt avtal	58 740	31 647
Redovisningstjänster utöver avtal	18 436	6 448
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 160	6 041
Övriga förvaltningskostnader	10 711	6 700
Ersättningar till revisor	32 875	0
	125 922	50 836

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	52 500
	57 300	52 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 750	16 496
	11 750	16 496
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	69 050	68 996

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	139 356 000	128 213 089
Inköp	0	11 142 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 356 000	139 356 000
Ingående avskrivningar	-706 786	0
Årets avskrivningar	-1 626 986	-706 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 333 772	-706 786
Utgående redovisat värde	137 022 228	138 649 214
Taxeringsvärden byggnader	71 280 000	71 280 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	84 680 000	84 680 000
Bokfört värde byggnader*	120 457 589	127 314 995
Bokfört värde mark*	16 564 639	11 334 219
	137 022 228	138 649 214

Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift den 1 augusti 2023. Inköp avser ekonomisk slutreglering hänförlig till byggnationen. Föreningens anskaffningsvärde motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgick 2023 till 122 791 361 kr men har justerats 2024 till 125 766 239 kr.

*Fördelningen mellan byggnad och mark har omfördelats vid årets revision och påverkar den årliga avskrivningen av byggnad.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 660 688	772 332
Övriga räntekostnader	667	86
	1 661 355	772 418

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 066 000	42 066 000
	42 066 000	42 066 000

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	34 887
Omklassificeringar	0	-9 887
Aktieägartillskott	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Ingående nedskrivningar	-50 000	0
Årets nedskrivningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Avser 100% i Port 17 Garage AB 559258-5078.

Av 2023 års nedskrivningar avser 50 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Ett ovillkorat aktierägartillskott har skett till Port 17 Garage AB för att täcka upp aktiebolagets negativa resultat.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek (rörligt)	(3,13%)	2025-02-17	19 775 768	20 000 768
Nordea Hypotek	3,822	2027-11-25	21 033 000	21 033 000
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-300 000	-189 296
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-19 475 768	0
			21 033 000	40 844 472
Kortfristig del av långfristig skuld			19 775 768	189 296

*Lån som villkorsändras under år nästkommande räkenskapsår 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 nästkommande räkenskapsår är 300 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	82 327	6 699
Förutbetalda intäkter	180 853	183 619
Övriga upplupna kostnader	47 853	155 290
Upplupna projekt/byggkostnader	493 974	1 284 282
	805 007	1 629 890

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Artursson
Ordförande

Johan Andersson

Jonas Fransson

Clas Karlsson

Mikael Rohmé

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

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 11:31

SENT BY OWNER:

Julia Liwetius · 24.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

ryliWCKv1gl

ENVELOPE ID:

H1Sjb0Kw1xl-ryliWCKv1gl

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Port 17 för 20240101-20241231.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Karlsson clas.k@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2025 12:12 24.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 91.212.228.242
2. CLAS MIKAEL ROHMÉE mikael.rohmee@telia.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:09 24.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.83.91
3. Daniel Alf Peter Artursson artursson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:36 24.04.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.148.206
4. JOHAN ANDERSSON johan.andersson.1962@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:52 24.04.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.83.87
5. Jonas Kenneth Fransson jonas.c.fransson@ericsson.com	Signed Authenticated	24.04.2025 22:47 24.04.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.124.191
6. JOHANNA WALLFORS johanna@sjurevision.se	Signed Authenticated	26.04.2025 11:31 26.04.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.98.40

* 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 Port 17

Org.nr 769633-7661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Port 17 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Port 17 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 provar 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.

Överlida den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

