

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Valborg i Göteborg  
Org nr: 769635-0169

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av antal styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärenden angetts i kallelsen
- 19) Avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Valborg får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## 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 registrerades 2017-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 816 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -39 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Backa 249:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020. Fastighetens adress är Litteraturgatan 220 och 224 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	22
3 rum och kök	8

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 1 819 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 952 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 365 tkr (201 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 364 tkr (200 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	14 342

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Thomas Pedersen	Ordförande
Philip Östling	Ordförande (Avgått)
Britt-Inger Welldén	Ledamot
Pirkko Korpinen	Ledamot
Erica Schwarz	Ledamot

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Jesper Erlandsson	Suppleant

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BoRevision AB, Emil Persson	Extern revisor

### Revisorssuppleanter

BoRevision AB, Magnus Emilsson Revisionsbyrå

### Valberedning

Britt-Inger Welldén  
Pirkko Korpinen

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 887 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 799	1 663	1 523	1 470	1 277
Resultat efter finansiella poster*	-855	-539	-519	-416	-36
Balansomslutning	87 001	87 962	88 769	89 547	90 074
Soliditet %*	81	82	81	81	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	79	85	88	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	751	715	715	358
Energikostnad kr/kvm*	292	267	267	247	65
Sparande kr/kvm*	-13	152	163	220	206
Skuldsättning kr/kvm*	8 737	8 830	8 922	9 015	9 107
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 737	8 830	8 922	9 015	9 107
Räntekänslighet %*	9,4	12	12	13	25

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har för kommande verksamhetsår gjort avgiftshöjning med 6% för att kunna täcka framtida utgifter och öka upp föreningens sparande. Året innan har föreningen även då avgiftsjustering med 15%, vilket över tid ska öka föreningen likviditet och sparande.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 160 000	378 969	-1 313 385	-539 312
Disposition enl. årsstämmobeslut			-539 312	539 312
Disposition av föregående års resultat underhållsfond		138 369	-138 369	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-855 198
Vid årets slut	73 160 000	517 338	-1 991 066	-855 198

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 991 066
Årets resultat	-855 198
<b>Summa</b>	<b>-2 846 263</b>

**Behandlas så att**

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	364 000
Ianspråktagande ur underhållsfonden	-14 342
I ny räkning överföres	-3 195 921
<b>Summa</b>	<b>-2 846 263</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 195 921

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 799 120	1 663 291
Övriga rörelseintäkter		449	58 653
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 799 569</b>	<b>1 721 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-905 701	-806 084
Övriga externa kostnader		-331 372	-116 502
Personalkostnader		-51 522	-58 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-816 000	-816 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 104 595</b>	<b>-1 797 280</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-305 026</b>	<b>-75 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 617	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 476	725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 264	-464 701
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 171</b>	<b>-463 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-855 198</b>	<b>-539 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-855 198</b>	<b>-539 312</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 4	86 035 770	86 851 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 035 770</b>	<b>86 851 770</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 035 770</b>	<b>86 851 770</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	100
Övriga fordringar	Not 5	95 225	71 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 906	103 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 131</b>	<b>174 969</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		715 243	935 573
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>715 243</b>	<b>935 573</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>965 374</b>	<b>1 110 542</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>87 001 144</b>	<b>87 962 312</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	73 160 000	73 160 000	
Fond för yttre underhåll	517 338	378 969	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>73 677 338</b>	<b>73 538 969</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 991 066	-1 313 385	
Årets resultat	-855 198	-539 312	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 846 264</b>	<b>-1 852 697</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>70 831 074</b>	<b>71 686 272</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	0	5 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 550 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	15 893 172	10 511 356
Leverantörsskulder		61 183	135 781
Skatteskulder		2 460	0
Övriga skulder		6 368	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 887	76 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 170 070</b>	<b>10 726 040</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>87 001 144</b>	<b>87 962 312</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-305 026	-75 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	816 000	816 000
Utdelningar	3 617	0
	<strong>514 591</strong>	<strong>740 664</strong>
Erhållen ränta	1 476	725
Erlagd ränta	-555 264	-464 701
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-39 197</strong>	<strong>276 688</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-75 162	-97 460
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	62 214	-98 870
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-52 145</strong>	<strong>80 358</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-168 184	-168 184
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-168 184</strong>	<strong>-168 184</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-220 330	-87 826
Likvida medel vid årets början	935 573	1 023 399
Likvida medel vid årets slut	715 243	935 573



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 570 728	1 365 790
Hyror, förråd	15 750	8 992
Hyror, garage och p-platser	91 800	91 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 200	0
Elavgifter	112 591	173 932
Övriga ersättningar	13 459	22 777
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 799 120</b>	<b>1 663 291</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-14 342	0
Reparationer	-68 543	-52 939
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 230	-2 460
Försäkringspremier	-35 146	-32 509
Kabel- och digital-TV	-32 936	-42 366
Serviceavtal	-4 372	0
Obligatoriska besiktningar	-3 733	0
Bevakningskostnader	-9 380	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-471	-13 897
Snö- och halkbekämpning	-70 394	-21 369
Vatten	-116 859	-118 051
Fastighetsel	-142 333	-183 965
Uppvärmning	-271 135	-183 984
Sophantering och återvinning	-55 451	-45 129
Förvaltningsarvode drift	-79 375	-109 415
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-905 701</b>	<b>-806 084</b>



**Not 4 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Mark	8 110 000	8 110 000
	<b>89 710 000</b>	<b>89 710 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>89 710 000</b>	<b>89 710 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 858 230	-2 042 230
	<b>-2 858 230</b>	<b>-2 042 230</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-816 000	-816 000
	<b>-816 000</b>	<b>-816 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 674 230</b>	<b>-2 858 230</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>86 035 770</b>	<b>86 851 770</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	77 925 770	78 741 770
Mark	8 110 000	8 110 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 123 000	46 123 000

**Not 5 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 216	71 662
Momsfordringar	24 009	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>95 225</b>	<b>71 662</b>



**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 893 172	16 061 356
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 893 172	-10 511 356
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 500 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,15%	2025-03-28	4 961 356,00	0,00	168 184,00	4 793 172,00
SWEDBANK	1,45%	2025-06-18	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
SWEDBANK	3,22%	2025-03-28	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
<b>Summa</b>			<b>16 061 356,00</b>	<b>0,00</b>	<b>168 184,00</b>	<b>15 893 172,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla samtliga samtliga lån som därför betraktas som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 168 184 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 550 000 kr, 5 550 000 kr och 4 793 172 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 650 000	16 650 000



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

\_\_\_\_\_  
Thomas Pedersen

\_\_\_\_\_  
Britt-Inger Welldén

\_\_\_\_\_  
Pirkko Korpinen

\_\_\_\_\_  
Erica Schwarz

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

BoRevision i Sverige AB

\_\_\_\_\_  
Emil Persson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg, org.nr. 769635-0169

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg 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 31 december 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.

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 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 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

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860