

Styrelsen för Brf Valborg på Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-11-06. Stadgarna registrerades 2007-10-08 och har därefter reviderats flera gånger, senast 2024. Nu gällande stadgar registrerades av Boverket 2024-12-23.

Föreningen har 18 lägenheter och vid årets början 22 medlemmar. Antalet medlemmar är vid årets slut 23. Varje lägenhet har en röst i samband med föreningsstämman.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet, Klockan 12

Brf Valborg på Limhamn äger fastigheten, både mark och byggnad. Tomtmarken, med detaljplan för bostäder, förvärvade föreningen av Malmö stad 2007. Tomtarealen är 2566 kvm.

Byggnad och lägenhetsyta

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av ett flerbostadshus i tre våningar. Byggherre var Annehem AB genom dotterbolaget Annehem Holding AB.

Den totala lägenhetsytan är 1458 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och följande lägenhetsfördelning:

1,5 r o k	2 r o k	3 r o k
2 st	6 st	10 st

Under 2024 har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Inga lägenheter är upplåtna till juridisk person. Inom föreningens fastighet finns 18 parkeringsplatser, för vilka separata hyresavtal är tecknade.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Respektive medlem har ansvar för att dennes bostadsrätt är försäkrad.

Gemensam el, solcellsanläggning och fjärrvärme

Föreningen har sedan fem år tillbaka "gemensam el", vilket innebär att föreningen har ett abonnemang för överföring respektive förbrukning i hela fastigheten. Medlemmarna debiteras kvartalsvis efter respektive lägenhets elförbrukning. Föreningen investerade 2021 i en solcellsanläggning, som bidrar till både lägenheternas och föreningens elbehov. Uppvärmning sker genom fjärrvärme, även tappvatten värms upp av fjärrvärme.

Förvaltning, skötsel och juridiskt stöd

Outsource i Malmö AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har avtal med externa serviceföretag för bl.a.: digital-tv/bredband, trappstädning, hissar, ventilation, fjärrvärmeservice, sophämtning/sopsortering samt sopkärlstvätt och snöröjning. Skötseln av trädgård och utemiljö sker i första hand av medlemmarna, därutöver anlitas Veterankraft vid behov.

Brf Valborg på Limhamn är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar med ca 10 000 medlemsföreningar. Här kan styrelsen få stöd, rådgivning och utbildning. Under 2024 har styrelsen i Brf Valborg använt Bostadsrätterna stadgemall för att ta fram förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Underhåll och investeringar

Föreningens styrelse följer upp och reviderar kontinuerligt underhållsplanen, som på styrelsens uppdrag upprättades under 2017 av Sustend AB. Styrelsen uppdaterar planen i en webbaserad programvara som heter Planima.

Under 2024 har följande underhåll/åtgärder utförts:

- Utbyte av ett antal motorer och fläktar i samband med årliga ventilationskontrollen i lägenheterna.
- OVK (obligatorik ventilationskontroll) genomförd utan anmärkning.
- KONE har uppgraderat nödtelefonerna i hissarna till 4G nätet.
- Nya plåtar/trösklar har tillverkats och monterats till cykelförråden.

Föreningsstämma och nya stadgar

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024 på Folkets Hus i Limhamn. Vidare har det hållits två extra föreningsstämmor, 7 oktober och 25 november, som beslutat om nya stadgar för Brf Valborg på Limhamn. Stadgarna är godkända och registrerade av Bolagsverket, daterat 23 december 2024.

Styrelsen

Monika Johansson	ledamot/ordförande
Magnus Lundström	ledamot/kassör
Lukas Bernspång	ledamot
Kerstin Bjurnemark	ledamot
Jan Jorde	ledamot fr.o.m. 2024-05-20

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under 2024. Styrelsen fungerar även som valberedning inför föreningsstämman.

Föreningens ekonomi (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	1 271	1 160	1 102	1 101
Årets resultat före fondförändring	-254	-345	-205	-210
Totalt eget kapital	41 557	41 811	42 156	42 363
Balansomslutning	54 237	54 812	55 341	55 668
Låneskuld	12 070	12 370	12 670	12 870
Soliditet (%)	77	76	76	76
Kassalikviditet (%)	174	171	205	144
Driftskostnad exklusive underhåll/kvm (kr))	367	385	402	418
Ränta/kvm (kr)	174	95	75	75
Underhållsfond/kvm (kr)	644	596	533	451
Årsavgift/kvm exkl elkostnad (kr)	836	760	724	724
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 278	8 484	8 690	8 827
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, inkl elkostnad, exkl moms (kr/kvm)	895	817	775	792
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 278	8 484	8 690	8 827
Sparande per kvm (kr/kvm)	239	128	230	202
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	200	211	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (deb elintäkter exkl moms)	96	90	93	96

UPPLYSNINGAR

Resultatutveckling och likviditet

Årets resultat är minus vilket förklaras av de årliga avskrivningarna som uppgår till - 554 tkr. Avskrivningar är ingen verklig kostnad, de ska spegla värdeminskningen av byggnader och installationer. Årets resultat exklusive avskrivningar är + 300 tkr. Resultatet exkl. avskrivningarna har varit positivt de senaste fem åren.

Månadsavgifterna höjdes med 10 % i januari 2024. Avgiften för 2025 har höjts med 5% fr.o.m. januari. Detta har krävts för att balansera senaste årens höjda räntor och inflation. Föreningen har fram till 2023 haft lånen bundna med mycket låga räntor. Nu återstår endast ett lån med ränta under 1%, vilket ska omplaceras i oktober 2025.

Lånen har, som framgår nedan, amorterats med 300 tkr både 2024 och 2023. Amorteringarna påverkar räntekostnader direkt och är en form av långsiktigt sparande.

Det interna el-priset, som debiteras bostadsrättsägarna efter respektive lägenhets verkliga förbrukning, är oförädrat sedan december 2022. Tack vare gemensamt el-avtal och egen solcellsproduktion gäller 2kr/kWh tillsvidare. Priset är inklusive distribution, skatter och moms. Flera andra kostnadsslag har dock ökat, t.ex. fjärrvärmen som är en av de enskilt största kostnadsposterna för föreningen och starkt beroende av elpriset i landet.

Underhållsplan, underhållsfond och långsiktig finansiering

Brf Valborg har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Åtgärderna i underhållsplanen syftar till att bibehålla fastighetens värde och standard på lång sikt. De ska kunna finansieras av föreningen när de ska genomföras.

Styrelsen i Brf Valborg uppdaterar underhållsplanen årligen och tar ställning till vilka åtgärder som behöver tidigareläggas eller kan senareläggas de närmaste åren. Dessa utgör underlag till kommande årsbudgetar.

Föreningsstämman beslutar varje år om avsättningar till underhållsfonden i enlighet med gällande regelverk för bostadsrättsföreningar. Fonden ska visa vilken ekonomiska beredskap föreningen ska ha på kort och lång sikt för att bekosta underhållsbehoven enligt underhållsplanen. Finansiering av underhållet/renoveringarna kommer att ske genom sparande, amorteringar av befintliga lån och nyupplåning framöver.

I likhet med andra Brf har räntorna på lånen krävt avgiftshöjningar de senaste åren. Föreningen bildades 2007 och kunde ha oförändrade avgifter i ca tio år beroende på att räntekostnaderna ursprungligen budgeterades till 4,5%. Åren 2021-2023 ökade utlåningsräntorna hos bankerna dramatiskt, under 2024 har Riksbanken sänkt styrräntan fem gånger från 4% till 2,5%. Tre av föreningens lån är omplacerade under året. Räntan på dessa framgår nedan. Det fjärde lånet, med 0,76% ränta, löper ut hösten 2025. Vid ett antagande om låneränta på 2,7% i snitt kommer föreningens räntekostnader uppgå till ca 320 tkr 2026, att jämföras med 250 tkr i budget 2025.

Nya krav på nyckeltal

Nya nyckeltal är framtagna fr.o.m. 2023 utifrån nya krav på bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Styrelsen har valt att tillsvidare ha kvar även de nyckeltal som vår Brf presenterat före 2023. Förklaringar till hur de nya nyckeltalen beräknats finns under NOT 1.

Befintliga lån

Föreningen har för närvarande samtliga lån i SEB. Lånevillkoren bevakas och omprövas årligen av styrelsen. Total låneskuld 2024-12-31 = 12 070 047 kr fördelat på:

Lån 1: 4 512 500 kr, ränta 2,63 % bundet till 2027-10-28

Lån 2: 2 676 667 kr, ränta 2,89 % bundet till 2026-12-28

Lån 3: 4 743 380 kr, ränta 0,76 % bundet till 2025-10-28

Lån 4: 137 500 kr, ränta 2,58 % bundet till 2026-10-28

Avgifter

Årsavgiften höjdes med 10% fr.o.m. januari 2024 för att täcka ökade räntekostnader på bundna lån som löper ut. Med höjningen blev årsavgiften 836 kr per kvm lägenhetsyta 2024, vilket motsvarar en månadsavgift på 69,70 kr per kvm. Vatten, värme, bredband och digital TV ingår i avgiften. Beslut har fattats om höjning av årsavgiften med 5% från januari 2025. Varje lägenhets egen elförbrukning debiteras medlemmarna kvartalsvis enligt respektive mätarställning till priset 2 kr/kWh inklusive övriga avgifter och skatter för el.

Hemsida

Brf Valborg på Limhamn har en egen hemsida där styrelsen lägger ut allmän information om bostadsrättsföreningen. För medlemmar respektive styrelse finns det även inloggning för att kunna komma åt nyheter, information, historik mm.

Webbadress: <https://valborg.bostadsratterna.se>

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 260 000	869 475	-1 973 761	-345 161	41 810 553
Disposition av föregående årsresultat			-345 161	345 161	0
Avsättning enl beslut årsstämma 2024		130 000	-130 000		0
Återföringar		-59 937	59 937		0
Årets resultat				-253 756	-253 756
Belopp vid årets utgång	43 260 000	939 538	-2 388 985	-253 756	41 556 797

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 388 985
årets förlust	-253 756
	-2 642 741

behandlas så att	
ny reservering, fond för yttre underhåll (beslut årsstämma 2025)	320 000
i ny räkning överföres	-2 962 741
	-2 642 741

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		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 271 136	1 160 248
Övriga rörelseintäkter	3	93 521	159 212
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 364 657	1 319 461
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-626 411	-767 928
Övriga externa kostnader	5	-160 240	-172 187
Personalkostnader	6	-33 445	-33 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 630	-553 630
Summa rörelsekostnader		-1 373 726	-1 527 204
Rörelseresultat		-9 069	-207 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 615	2 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 303	-139 433
Summa finansiella poster		-244 688	-137 417
Resultat efter finansiella poster		-253 756	-345 161
Resultat före skatt		-253 756	-345 161
Årets resultat		-253 756	-345 161

Not
1

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

53 103 432

53 638 600

Inventarier, verktyg och installationer

8

73 843

92 305

Summa materiella anläggningstillgångar

53 177 275

53 730 905

Summa anläggningstillgångar

53 177 275

53 730 905

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

237 622

202 220

Övriga fordringar

36

2 126

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 312

62 757

Summa kortfristiga fordringar

271 970

267 103

Kassa och bank

Kassa och bank

788 231

814 064

Summa kassa och bank

788 231

814 064

Summa omsättningstillgångar

1 060 202

1 081 167

SUMMA TILLGÅNGAR

54 237 477

54 812 072

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 260 000

43 260 000

Fond för yttre underhåll

939 538

869 475

Summa bundet eget kapital

44 199 538

44 129 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 388 985

-1 973 761

Årets resultat

-253 756

-345 161

Summa fritt eget kapital

-2 642 741

-2 318 922

Summa eget kapital

41 556 797

41 810 553

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

7 126 667

4 743 380

Summa långfristiga skulder

7 126 667

4 743 380

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

4 943 380

7 626 667

Leverantörsskulder

133 393

133 030

Skatteskulder

57 942

55 944

Övriga skulder

0

14 059

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

419 298

428 439

Summa kortfristiga skulder

5 554 013

8 258 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 237 477

54 812 072

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-253 756	-345 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	553 630	553 630
Betald skatt	1 998	2 340

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

301 872 210 809

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-35 402	-19 693
Förändring av kortfristiga fordringar	30 534	113 575
Förändring av leverantörsskulder	363	25 029
Förändring av kortfristiga skulder	-23 200	88 388

Kassaflöde från den löpande verksamheten

274 167 418 108

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-300 000	-300 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -300 000

Årets kassaflöde

-25 833 118 108

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	814 064	695 956
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

788 231 814 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 040 000	15 040 000
	15 040 000	15 040 000

BERÄKNING AV NYA NYCKELTAL

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (inkl. el):

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för el exkl moms.

Skuldsättning per kvadratmeter:

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvadratmeter:

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet:

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter:

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Årsavgifterna dividerade med totala intäkter, d v s samtliga intäkter även ev. bidrag.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 219 536	1 108 648
Hyror garage och parkeringsplatser	51 600	51 600
	1 271 136	1 160 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter och debiterade avgifter

	2024	2023
Gemensamhetel	84 883	83 746
Övriga ersättningar	200	20 415
Försäljning av självproducerade el	4 836	10 406
Statligt bidrag	0	41 012
Parkeringavgifter (ej medlemmar i Brf)	3 600	3 600
	93 519	159 179

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och förvaltning	102 200	72 168
Renhållning och städning	65 088	72 444
Reparation och underhåll fastighet	90 898	206 068
Bredband	52 220	96 586
Fjärrvärme	132 860	137 663
Vatten och avlopp	63 691	54 607
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Elkostnader	90 114	99 790
	626 411	767 928

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga kostnader	43 181	37 028
Företagsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen	24 762	22 646
Ersättning till revisor	27 875	26 375
Redovisningstjänster	62 506	80 000
Administrationskostnader	2 035	1 706
Övriga avdragsgilla kostnader	-119	0
Konsultarvoden	0	4 432
	160 240	172 187

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode och andra ersättningar	29 000	27 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 445	6 259
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 445	33 459

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 767 250	58 767 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 767 250	58 767 250
Ingående avskrivningar	-5 128 650	-4 593 482
Årets avskrivningar	-535 168	-535 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 663 818	-5 128 650
Utgående redovisat värde	53 103 432	53 638 600

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 615	184 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 615	184 615
Ingående avskrivningar	-92 310	-73 848
Årets avskrivningar	-18 462	-18 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 772	-92 310
Utgående redovisat värde	73 843	92 305

Not 9 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 126 667	4 743 380
	7 126 667	4 743 380

Uppskattat belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 11 182 547 kr.

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 943 380	7 626 667
	4 943 380	7 626 667

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	84 033	89 430
Förutbetalda hyresintäkter	335 265	339 009
	419 298	428 439

Föreningen aviserar avgifter kvartalsvis i förskott. Årets förutbetalda intäkter motsvarar medlemsavgifter för kvartal 1 2025.

.

Limhamn 2025-

Monika Johansson
Ordförande

Lukas Bernspång

Kerstin Bjurnemark

Magnus Lundström

Jan Jorde

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valborg på Limhamn

Org.nr 769615-1526



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valborg på Limhamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valborg på Limhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö den dag som framgår av min digitala underskrift

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545713487

Dokument

0-3 ÅR+RB Brf Valborg
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-02 09:32:36 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-05-02 16:57:40 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Jan Jorde (JJ)
jan@jorde.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Gustav Jorde"
Signerade 2025-05-02 12:25:55 CEST (+0200)

Lukas Bernspång (LB)
lukas.bernspang@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUKAS BERNSPÅNG"
Signerade 2025-05-02 10:25:25 CEST (+0200)

Kerstin Bjurnemark (KB)
kerstin.bjurnemark@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Birgitta Hansine Bjurnemark"
Signerade 2025-05-02 16:55:53 CEST (+0200)

Monika Johansson (MJ)
monika.otorp.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA JOHANSSON"
Signerade 2025-05-02 09:59:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545713487

Magnus Lundström (ML)

magnus.lundstrom@columbusglobal.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS LUNDSTRÖM"*

Signerade 2025-05-02 10:48:31 CEST (+0200)

Sandra Törnblad (ST)

sandra.tornblad@dillon.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linnea Törnblad"*

Signerade 2025-05-02 16:57:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

