
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Valborg i Göteborg
Org nr: 769635-0169

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- s) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 6 |
| Balansräkning..... | 7 |
| Kassaflödesanalys..... | 9 |
| Noter..... | 10 |





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Valborg får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 2025-07-30.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 816 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Avseende föreningens osäkra fordran på Botrygg AB

I samband med 5-års besiktningen av våra fastigheter utfördes ett antal efterbesiktningar då besiktningsmannen tillsammans med styrelsen ansåg att anmärkningarna inte utfördes i den takt som förväntades. Enligt avtal skall byggherren, i detta fall Botrygg AB stå för kostnaden för efterbesiktningar. När vi så småningom fakturerade Botrygg AB, bestred de kostnaderna som uppstått.

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 m²

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 172 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast 2025.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Thomas Pedersen | Ordförande | 2026 |
| Erica Schwarz | Sekreterare | 2026 |
| Emma Rhodin | Ledamot | 2026 |
| Muamera Homoras | Ledamot | 2026 |
| Rama Sapper | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jesper Erlandsson | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisor | Uppdrag |
|-----------------------------|----------------|
| BoRevision AB, Emil Persson | Extern revisor |

Revisorssuppleanter

BoRevision AB, Magnus Emilsson

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Erica Schwarz | 2026 |
| Jesper Erlandsson | 2026 |

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 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 1 918 | 1 799 | 1 663 | 1 523 | 1 470 |
| Resultat efter finansiella poster* | -529 | -855 | -539 | -519 | -416 |
| Soliditet %* | 81 | 81 | 82 | 81 | 81 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 89 | 94 | 79 | 85 | 88 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 986 | 925 | 751 | 715 | 715 |
| Energikostnad kr/kvm* | 259 | 292 | 267 | 267 | 247 |
| Sparande kr/kvm* | 158 | -13 | 152 | 163 | 220 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 8 668 | 8 737 | 8 830 | 8 922 | 9 015 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 8 668 | 8 737 | 8 830 | 8 922 | 9 015 |
| Räntekänslighet %* | 8,8 | 9,4 | 12 | 12 | 13 |

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har för kommande verksamhetsår höjt årsavgiften med 5% för att täcka för framtida utgifter och öka upp föreningens sparande. Året innan höjde föreningen årsavgiften med 6%, vilket över tid ska öka föreningens 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 | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 73 160 000 | 517 338 | -1 991 066 | -855 198 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -855 198 | 855 198 |
| Disposition av föregående års resultat undehållsfond | | 364 000 | -364 000 | |
| Reservering underhållsfond | | 305 000 | -305 000 | |
| Föregående års ianspråktagande av underhållsfond | | -14 342 | 14 342 | |
| Årets resultat | | | | -529 446 |
| Vid årets slut | 73 160 000 | 1 171 996 | -3 500 921 | -529 446 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 846 264 |
| Årets resultat | -529 446 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -305 000 |
| Föregående års avsättning till underhållsfonden | -364 000 |
| Föregående års ianspråktagande ur underhållsfonden | 14 342 |
| Summa | -4 030 368 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 030 368

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 917 980 | 1 799 120 |
| Övriga rörelseintäkter | | 100 056 | 449 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 018 036 | 1 799 569 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -953 050 | -905 701 |
| Övriga externa kostnader | | -325 154 | -331 372 |
| Personalkostnader | Not 4 | -57 142 | -51 522 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -816 000 | -816 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 151 346 | -2 104 595 |
| Rörelseresultat | | -133 310 | -305 026 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 3 617 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 852 | 1 476 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -396 988 | -555 264 |
| Summa finansiella poster | | -396 137 | -550 171 |
| Resultat efter finansiella poster | | -529 446 | -855 198 |
| Årets resultat | | -529 446 | -855 198 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 5 | 85 219 770 | 86 035 770 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 85 219 770 | 86 035 770 |
| Summa anläggningstillgångar | | 85 219 770 | 86 035 770 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 94 266 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 6 | 79 466 | 95 225 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 172 109 | 154 906 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 345 841 | 250 131 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 971 174 | 715 243 |
| Summa kassa och bank | | 971 174 | 715 243 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 317 015 | 965 374 |
| Summa tillgångar | | 86 536 785 | 87 001 144 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 73 160 000 | 73 160 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 171 996 | 517 338 | |
| Summa bundet eget kapital | 74 331 996 | 73 677 338 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 500 922 | -1 991 066 | |
| Årets resultat | -529 446 | -855 198 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 030 368 | -2 846 264 | |
| Summa eget kapital | 70 301 628 | 70 831 074 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 7 | 11 100 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 100 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 7 | 4 667 034 | 15 893 172 |
| Leverantörsskulder | | 178 649 | 61 183 |
| Skatteskulder | | 4 140 | 2 460 |
| Övriga skulder | | -1 380 | 6 368 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 286 715 | 206 887 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 135 157 | 16 170 070 |
| Summa eget kapital och skulder | | 86 536 785 | 87 001 144 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -133 310 | -305 026 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 816 000 | 816 000 |
| Utdelningar | 0 | 3 617 |
| | 682 690 | 514 591 |
| Erhållen ränta | 852 | 1 476 |
| Erlagd ränta | -328 604 | -555 264 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 354 938 | -39 197 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -80 451 | -75 162 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 107 582 | 62 214 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 382 069 | -52 145 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -126 138 | -168 184 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -126 138 | -168 184 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 255 931 | -220 330 |
| Likvida medel vid årets början | 715 243 | 935 573 |
| Likvida medel vid årets slut | 971 174 | 715 243 |



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

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 657 071 | 1 570 728 |
| Hyror, lokaler | 18 000 | 15 750 |
| Hyror, garage | 0 | 2 975 |
| Hyror, p-platser | 91 800 | 88 825 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -6 000 | -5 200 |
| Elavgifter | 136 021 | 112 591 |
| Övriga ersättningar | 21 088 | 13 459 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | -8 |
| Summa nettoomsättning | 1 917 980 | 1 799 120 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -14 342 |
| Reparationer | -171 938 | -68 543 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -2 910 | -1 230 |
| Försäkringspremier | -38 114 | -35 146 |
| Kabel- och digital-TV | -43 411 | -32 936 |
| Serviceavtal | -6 178 | -4 372 |
| Obligatoriska besiktningar | -58 992 | -3 733 |
| Bevakningskostnader | -10 344 | -9 380 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -471 |
| Snö- och halkbekämpning | -47 425 | -70 394 |
| Förbrukningsinventarier | -9 139 | 0 |
| Vatten | -119 408 | -116 859 |
| Fastighetsel | -168 690 | -142 333 |
| Uppvärmning | -183 719 | -271 135 |
| Sophantering och återvinning | -79 750 | -55 451 |
| Förvaltningsarvode drift | -13 031 | -79 375 |
| Summa driftskostnader | -953 050 | -905 701 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | 0 | -3 528 |
| Styrelsearvoden | -48 000 | 0 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -45 990 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 10 000 |
| Sociala kostnader | -9 142 | -12 004 |
| Summa personalkostnader | -57 142 | -51 522 |



Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 81 600 000 | 81 600 000 |
| Mark | 8 110 000 | 8 110 000 |
| | 89 710 000 | 89 710 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 89 710 000 | 89 710 000 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 674 230 | -2 858 230 |
| | -3 674 230 | -2 858 230 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -816 000 | -816 000 |
| | -816 000 | -816 000 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 490 230 **-3 674 230**

Restvärde enligt plan vid årets slut

85 219 770 **86 035 770**

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 77 109 770 | 77 925 770 |
| Mark | 8 110 000 | 8 110 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 37 291 000 | 46 123 000 |
| Mark | 5 800 000 | |

Not 6 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 64 207 | 71 216 |
| Momsfordringar | 15 259 | 24 009 |
| Summa övriga fordringar | 79 466 | 95 225 |



Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------|
| Inteckningslån | 15 767 034 | 15 893 172 |
| Kortfristig del av låneskuld | -4 667 034 | -15 893 172 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 11 100 000 | 0 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 2,62% | 2025-06-18 | 5 550 000,00 | -5 550 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 2,50% | 2026-11-25 | 4 793 172,00 | 0,00 | 126 138,00 | 4 667 034,00 |
| SWEDBANK | 2,62% | 2027-02-25 | 5 550 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 550 000,00 |
| SWEDBANK | 2,73% | 2028-11-24 | 0,00 | 5 550 000,00 | 0,00 | 5 550 000,00 |
| Summa | | | 15 893 172,00 | 0,00 | 126 138,00 | 15 767 034,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 667 034 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 8 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 650 000 | 16 650 000 |



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-04

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Pedersen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erica Schwarz,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emma Rhodin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Muamera Homoras,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rama Sapper,

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

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 december 2025 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 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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

BRF Valborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Valborg i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860