2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsföreningen

Victoria upa

702002-5180







Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Styrelsen för Bostadsföreningen Victoria upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1919-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatsbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed juridiskt en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har en äganderätt över marken som huset står på.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastighet, att fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för kommande underhåll. Pågående och planerade underhåll kan medföra att föreningen behöver ta nya lån. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Balansräkning.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071.

- Under 2021-2022 färdigställdes föreningens renovering av fasaderna mot gatan.
- Under 2023 genomfördes byte av föreningens avlopps- och vattenstammar. För detta tog föreningen upp lån. Arbetet färdigställdes i början av 2024.
- Under 2023/2024 reparerades en terrass på Timmermansgatan 35 och slutbetalning gjordes i 2024
- Under 2024 renoverades hissen på Högbergsgatan 68B
- Under 2025 planeras renovering av trappuppgångarna på Timmermansgatan 35 och Högbergsgatan 68B att genomföras, samt OVK

För närvarande har föreningen lån som togs upp i samband med fasadrenoveringen 2021 samt för stambytet 2023/2024. För mer information, se not Skulder till kreditinstitut. Med effekt från 1 januari 2024 höjdes medlemmarnas avgifter med 40 procent för att täcka de räntekostnader och amorteringar som lånet i samband med stambytet medförde.

Fler detaljer och mer information om de olika underhållen finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Styrelsen

Linda Håkansson	Ordförande
Sara Hassan	Ledamot
Ann- Kristim Ramberge	Ledamot
Karin Bagge	Ledamot
Josef Palm	Ledamot
Rasmus Lindlöf	Suppleant
Therese Pettersson	Suppleant
Jonathan Lönnström	Suppleant

Vid kommande årsstämma 2024 löper mandatperioden ut för samtliga suppleanter och för två ordianerie ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie extern
Robert Malmer	Suppleant extern
Sofia Weman	Ordinarie intern
Oliwer Grevillius	Suppleant intern

Valberedning

Adrienne Lewenhaup
Lena Dworén
Maria Knutsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	FATBURSBRUNNEN 7
Förvärv	1919
Säte	STOCKHOLM

Under 2024 var föreningen försäkrad via Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet och ny uppmätning 2 717 m2, varav 2 131 m2 utgör lägenhetsyta och 586 m2 utgör lokalyta.

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt. Lokalernas hyreskontrakt löper tillsvidare med möjlighet till uppsägning med de intervall som framgår nedan.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	21 m2	3år
Showroom	27 m2	3år
Restaurang	410 m2	3år
Språkskola	40 m2	2år
Kontor	66 m2	3år
Musikstudio	22 m2	3år

Gemensamhetsutrymmen
Tvättstuga, soprum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades senast 2022-02-10.

Nedan följer de underhåll som planeras framöver.

Planerat underhåll	År
Renovering av entréer, trapphus	2025

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Avgifterna betalas av köparen till den relevanta bostadsrätten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Renovering och underhåll
Stambyte slutbesiktning av stambytet gjordes i början av 2024
Hiss renovering av hiss på Högbergsgatan 68B genomfördes i slutet av 2024. Slutbetalning görs i början av 2025.
OVK förarbete inför OVK har påbörjats under 2024. OVK genomförs 2025.
2. Ekonomi
Styrelsen vid föreningsstämman 2024-05-23 beslutades att BF Victoria upa ska fortsätta att anlita extern revisor med suppleant som huvudansvarig för granskning av föreningens ekonomi och förvaltning.
Äkthet Som kontinuerligt arbete för att bevara föreningens äkthet var styrelsen under 2022 i kontakt med en jurist på Fastighetsägarna för att kartlägga vilka möjligheter som finns för att förhindra oäkthet de kommande åren. Styrelsen tillsammans med Fastighetsägarnas jurist bedömde risken som liten att föreningen skulle omklassificeras till oäkta förening under kommande taxeringsperiod, dvs fram till 2026.
Lån Lån upptogs i och med stambytet i föreningen. Dessa lån löper med 3-månaders ränta. Styrelsen har valt att samtliga lån ska ligga med 3-månaders ränta löpande. De sista bundna lånen löpte ut under 2024 och ligger numera med 3-månaders ränta.

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	3 074	2 627	2 156	2 027	1 931
Resultat efter finansiella poster	-1 716	-10 218	244	-1 790	-950
Soliditet (%)	-310,0	-344,7	-113,8	-16,2	-65,2
Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr)	659	480	329	301	312
Hyror/m² hyresrättsyta (kr)	2 567	2 404	2 168	2 009	2 034
Lån/m² bostadsrättsyta (kr)	8 339	5 578	1 825	889	919
Lån /m² totalyta (kr)	6 540	4 375	1 432	0	0
Elkostnad/m² totalyta (kr)	15	24	31	19	16
Värmekostnad/m² totalyta (kr)	193	186	178	171	150
Vattenkostnad/m² totalyta (kr)	37	29	24	22	21
Räntekostnad/m² totalyta (kr)	244	69	23	13	11
Räntekänslighet (%)	13	12	6	0	0
Energikostnad/m² totalyta (kr)	245	239	223	0	0
Sparande/m² totalyta (kr)	-107	-80	236	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46	39	32	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 131 kvm bostadsyta, 586 kvm hyresrättsyta och 2 717 kvm totalyta.
Nya nyckeltal har enbart beräknats för åren 2024-2022.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och Uppl. avgift	**Reserv-fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 409 325	14 985	342 941	-4 390 539	-10 217 607	**-12 840 895**
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-342 941	342 941		**0**
Avsättning till yttre underhållsfond:			313 200	-313 200		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-10 217 607	10 217 607	**0**
					-1 715 864	**-1 715 864**
Belopp vid årets utgång	**1 409 325**	**14 985**	**313 200**	**-14 578 405**	**-1 715 864**	**-14 556 759**

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-14 578 405
Årets resultat	-1 715 864
	-16 294 269

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	313 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-313 200
I ny räkning överföres	-16 294 269
	-16 294 269

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

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 073 995	2 627 063
Övriga rörelseintäkter		9 838	19 742
Summa rörelseintäkter		**3 083 833**	**2 646 805**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 676 277	-12 250 719
Övriga externa kostnader		-237 386	-174 795
Personalkostnader och arvode	4	-70 527	-57 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-34 778	-34 778
Summa rörelsekostnader		**-4 018 968**	**-12 517 629**
Rörelseresultat		**-935 135**	**-9 870 824**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 322	825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 051	-347 608
Summa finansiella poster		**-780 729**	**-346 783**
Resultat efter finansiella poster		**-1 715 864**	**-10 217 607**
Resultat före skatt		**-1 715 864**	**-10 217 607**
Årets resultat		**-1 715 864**	**-10 217 607**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	705 149	739 927
Summa materiella anläggningstillgångar		**705 149**	**739 927**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
Summa anläggningstillgångar		**707 949**	**742 727**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		112 190	100 860
Övriga fordringar		2 633	104 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 165	39 678
Summa kortfristiga fordringar		**150 988**	**245 060**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 832 365	2 841 311
Summa kassa och bank		**3 832 365**	**2 841 311**
Summa omsättningstillgångar		**3 983 353**	**3 086 371**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 691 302**	**3 829 098**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 409 325	1 409 325
Reservfond		14 985	14 985
Fond för yttre underhåll		313 200	342 941
Summa bundet eget kapital		**1 737 510**	**1 767 251**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 578 405	-4 390 539
Årets resultat		-1 715 864	-10 217 607
Summa fritt eget kapital		**-16 294 269**	**-14 608 146**
Summa eget kapital		**-14 556 759**	**-12 840 895**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 850 000	1 848 000
Övriga skulder		365 000	365 000
Summa långfristiga skulder		**2 215 000**	**2 213 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 920 000	10 040 000
Leverantörsskulder		342 730	3 840 583
Skatteskulder		268 570	4 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	501 761	571 559
Summa kortfristiga skulder		**17 033 061**	**14 456 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 691 302**	**3 829 098**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		-1 715 864	-10 217 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		34 778	34 778
Betald skatt		0	-332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-1 681 086**	**-10 183 161**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 330	-33 467
Förändring av kortfristiga fordringar		105 402	-7 080
Förändring av leverantörsskulder		-3 497 853	3 701 213
Förändring av kortfristiga skulder		193 920	-426 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 890 947**	**-6 948 650**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 999 000	8 363 000
Amortering av lån		-117 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 882 000**	**8 363 000**
Årets kassaflöde		**991 053**	**1 414 350**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 841 312	1 426 962
Likvida medel vid årets slut		**3 832 365**	**2 841 312**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan görs i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Balkong/terrass	15 år
Tak	10 år
Låssystem	10 år
Inventarier	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
*Årsavgifter, bostäder	1 346 310	963 660
Hyror, lokaler momspliktigt	1 363 456	1 281 681
Hyror, lokaler ej momspliktig	140 700	127 000
Kabel-TV/Bredband	58 644	58 644
Sophämtning	39 996	39 996
Vattenkostnad	4 569	4 569
Fastighetsskatt/avgift	120 312	120 312
Övriga fakturerade kostnader	8	31 201
	3 073 995	**2 627 063**

* I årsavgiften ingår Kabel-TV/Bredband.

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	525 214	505 877
Fastighetsel	39 951	66 205
Vatten och avlopp	99 321	78 544
Sophämtning och renhållning	56 155	65 277
Fastighetsförsäkring	54 949	49 527
Reparationer	963 802	71 236
Planerat underhåll	1 389 874	9 964 205
Fastighetskostnader	193 496	161 536
Kabel TV/ Bredband	87 786	86 729
Projektarvoden	83 088	956 973
Konsultarvoden	27 410	37 182
Besiktningskostnader	23 927	40 526
Fastighetsskatt/avgift	168 009	166 903
Återbetalning av moms för driftkostnader	-36 705	0
	3 676 277	**12 250 720**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Internrevisor- och styrelsearvode	54 485	48 200
Sociala kostnader	16 042	9 137
	70 527	**57 337**

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 871 949	3 871 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 871 949**	**3 871 949**
Ingående avskrivningar	-3 132 022	-3 097 244
Årets avskrivningar	-34 778	-34 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 166 800**	**-3 132 022**
Utgående redovisat värde	**705 149**	**739 927**
Taxeringsvärden byggnader	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	72 200 000	72 200 000
	104 400 000	**104 400 000**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	18 987	16 977
Förutbetalda Bredband/ TV kostnader	11 937	11 903
Övriga förutbetalda kostnader	5 242	10 798
	36 166	**39 678**

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	-	-	0	400 000
SEB	-	-	0	136 000
SEB	-	-	0	500 000
SEB	-	-	0	500 000
SEB	1,24	2025-09-28	350 000	350 000
SEB	-	-	0	500 000
SEB	1,19	2026-09-28	1 500 000	1 500 000
SEB	-	-	0	2 000 000
SEB	3,00	2025-10-28	2 970 000	3 000 000
SEB	3,04	2025-12-28	2 970 000	3 000 000
SEB	3,02	2025-09-28	4 733 000	0
SEB	3,04	2025-02-28	5 247 000	0
			17 770 000	**11 886 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			16 270 000	10 040 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 10,2 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 886 000	17 886 000
	17 886 000	**17 886 000**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 009	15 225
Upplupna arvoden	36 998	36 998
Beräknade upplupna soc. avgifter	11 600	11 600
Upplupna värmekostnader	65 924	64 619
Upplupna elkostnader	0	8 302
Upplupna vattenkostnader	16 581	13 728
Upplupna renhållningskostnader	3 157	5 225
Förutbetalda avgifter/hyr	348 491	331 151
Övriga upplupna kostnader	0	84 711
	501 760	**571 559**

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	3 322	825
Erlagd ränta	644 312	174 033
	647 634	**174 858**

Not 12 Långsiktiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Långsiktiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2024

Linda Håkansson
Ordförande

Ann-Kristin Ramberge
Ledamot

Josef Palm
Ledamot

Sara Hassan
Ledamot

Karin Bagge
Ledamot

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KY364-Z6M9P-EOMP2-F5U4H-NTEDZ-DE415

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Victoria u.p.a
Org.nr 702002-5180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Victoria u.p.a 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 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: ZGKS3-629TZ-9EIME-49VHD-2AWZO-4I0U5

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 BF Victoria u.p.a 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

Penneo dokumentnyckel: ZGKS3-629TZ-9EIME-49VHD-2AWZO-4I0U5

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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning
Styrelsen har inte fullgjort sin skyldighet att enligt 9 kap. 23 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före årsstämman.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZGKS3-629TZ-9EIME-49VHD-2AWZO-4I0U5