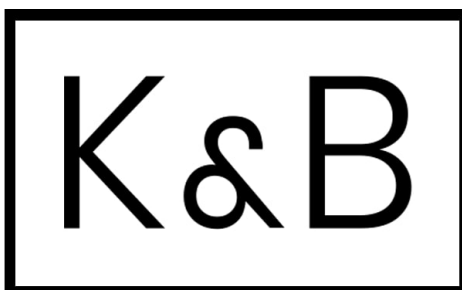


Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Excelsior**

769611-1181



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Excelsior, 769611-1181, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Under 2023 in i 2024 har föreningen gått igenom en period med rörliga räntor på en stor del av belåningen som har belastat resultatet negativt. Förväntningarna inför 2025 är en mer positiv räntenivå med möjlighet att skapa stabilitet via bundna räntor

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen från föreningens sida. Person som innehar andelar i en bostadsrätt är medlem i föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) 39 kap. 25 - 27 §§. Det innebär att Bostadsrättsföreningen Excelsior är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-12 hos Bolagsverket. Fastigheten är helvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens ledamöter och andra funktionärer

<b>Styrelseledamöter</b>	<i>Roll</i>
Christoffer Börjesson	Styrelseordförande
Marcus Sjöholm	Ledamot
Sinan Tezcan	Ledamot
Anna Samuelsson	Ledamot
Frida Nyberg	Ledamot
Ann-Sofi Holmström	Ledamot

### Valberedning

Mahbube Hussain	Valberedare
William Gabrielsson	Valberedare

### Revisor

Per Hellström	Extern revisor
---------------	----------------

Firmatecknare är två styrelseledamöter i förening

### Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Vasastaden 7:17 som befinner sig i Göteborgs kommun.

Byggnadsår	1929
Värdeår	2007
Total yta	2778 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme

### Lägenhetsföreelning

---

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
5	15	13	2	35

Föreningens förvaltning och avtal

**Ekonomisk och teknisk förvaltning** Khoury & Bergström Förvaltning AB

**Försäkring** Trygg-Hansa

**Fjärrvärme** Göteborgs Energi

**Elektricitet** Jämtkraft

### **Medlemsinformation**

*Antal medlemmar*

Vid årets början 53 st

Vid årets slut 51 st

Antal överlåtelser under året 2 st

### **Ordförandes ord**

### **Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2610052	2 606 282	2 085 023	2 085 234
Resultat efter fin.	-329690	-1 094 461	-265 859	-285 090
Soliditet, %	65	65	65	65
årsavgift bostäder kr / kvm	938	938	751	751
Skuldsättning kr / kvm	15 802	15 851	16 595	16 619
Räntekänslighet (%)	16,87	17	22	22
Energikostnad kr / kvm	167	155	151	148
Sparande kr / kvm	66	-129	144	147

De nyckeltal som krävs enligt god sed har beräknats enligt BFNAR 2023:1

Sparande kr/kvm anger justerat resultat delat med ytan (som återfinns i avsnittet fastighetsuppgifter). Med justerat resultat menas årets resultat adderat med avskrivningarna kostnadsfört planerat underhåll och väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten samt subtraktion av väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Detta tal delas med antalet kvadratmeter.

Soliditet anger hur stora andelar av bostadsrättsföreningen som är finansierade av eget kapital, exempelvis eget kapital delat med balansomslutningen.

Energikostnad anges genom att addera total kostnad för el, uppvärmning och vatten. Sedan dela detta med antalet kvadratmeter.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på (1%) en procentenhet på lånens ränta. Det betyder att årsavgifterna kan behöva höjas med 16,87% om räntan stiger med en procentenhet.

### **Upplysning vid förlust**

Bostadsrättsföreningen Excelsior har ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024. Det är negativt därför att avskrivningarna är större än resultatet. En avskrivning är en skattemässig bokföringspost för att påvisa en värdeförändring hos en tillgång på balansräkningen. I detta fallet fastighet som bostadsrättsföreningen äger.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	86 032 776	3 065 622	-7 827 145	-1 094 461
Disposition enligt föreningsstämma			-1 094 461	1 094 461
Årets resultat				-329 690
<b>Vid årets slut</b>	<b>86 032 776</b>	<b>3 065 622</b>	<b>-8 921 606</b>	<b>-329 690</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att stämman disponerar enligt följande:	
Balanserat resultat	-8 921 606
Årets resultat	-329 690
Totalt	-9 251 296
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-9 251 296
Summa	-9 251 296

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 610 052	2 606 282
Övriga rörelseintäkter		264 923	15 606
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 874 975</b>	<b>2 621 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-899 245	-1 237 969
Övriga externa kostnader	4	-245 787	-313 889
Personalkostnader	5	-68 601	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-639 308	-666 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 852 941</b>	<b>-2 281 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 022 034</b>	<b>340 021</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	60 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 351 949	-1 495 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 351 724</b>	<b>-1 434 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-329 690</b>	<b>-1 094 461</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-329 690</b>	<b>-1 094 461</b>
<b>Taxes</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 690</b>	<b>-1 094 461</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	127 222 281	127 861 589
Summa materiella anläggningstillgångar		127 222 281	127 861 589
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		127 222 281	127 861 589
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		464 082	-
Övriga fordringar		-45 733	994 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 913	25 982
Summa kortfristiga fordringar		460 262	1 020 837
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	760 664	1 152
Summa kassa och bank		760 664	1 152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 220 926	1 021 989
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		128 443 207	128 883 578

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		87 921 329	87 921 329
Bunden överkursfond		4 000 622	4 000 622
Summa bundet eget kapital		91 921 951	91 921 951
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 827 145	-6 732 684
Årets resultat		-329 690	-1 094 461
Summa fritt eget kapital		-8 156 835	-7 827 145
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 765 116</b>	<b>84 094 806</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 900 500	17 800 000
Summa långfristiga skulder		43 900 500	17 800 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		66 600	26 233 700
Leverantörsskulder		52 989	274 948
Skatteskulder		-	107 261
Övriga skulder		-	28 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	658 002	344 281
Summa kortfristiga skulder		777 591	26 988 772
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 443 207</b>	<b>128 883 578</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-329 690	-1 094 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	639 308	666 534
	<u>309 618</u>	<u>-427 927</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>309 618</b>	<b>-427 927</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-101 125	-11 756
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-325 044	153 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-116 551</b>	<b>-286 393</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-66 600	-2 066 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-66 600</b>	<b>-2 066 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-183 151</b>	<b>-2 352 993</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>943 815</b>	<b>3 296 808</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>760 664</b>	<b>943 815</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	(%)
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 609 868	2 606 280
Faktureringsavgifter	180	-
Öres och kronutjämning	4	2
Summa	2 610 052	2 606 282
Övriga intäkter		
Påminnelseavgifter	315	-
Övriga intäkter	60 042	15 606
<b>Summa:</b>	<b>2 670 409</b>	<b>2 621 888</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elektricitet	49 882	58 058
Fjärrvärme	321 694	285 500
Vatten och avlopp	91 084	86 987
Snöröjning	20 149	-
Sophantering	53 551	76 143
Städning	81 844	163 078
Fastighetsförsäkring	62 444	58 320
Bevakning	-	21 345
Övriga avtalskostnader	-	24 972
Reparationer och underhåll	218 597	407 951
Fastighetsavgift	-	55 615
<b>Summa:</b>	<b>899 245</b>	<b>1 237 969</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga fastighetskostnader	8 414	-
Fastighetsskötsel och förvaltning	133 869	-
Ekonomisk förvaltning	-	58 961
Programvaror	7 283	-
Förbrukningsmaterial	3 454	-
Ersättningar till revisor	5 100	5 200
Telekommunikation	611	-
Övriga förvaltningskostnader	55 664	17 372
IT-tjänster	1 496	-
Kundfordringsförändring	4 561	-
Redovisningstjänster (nordic life/PHM)	12 955	-
Advokatkostnader	-	62 930
Bankkostnader	3 367	3 109
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 764	-
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	6 249	-
Föreningskostnader	-	16 317
Tvistlösningar	-	150 000
<b>Summa:</b>	<b>245 787</b>	<b>313 889</b>

### Not 5 Styrelsens ersättning

#### Styrelsens ersättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	52 200	48 300
Sociala avgifter	16 401	15 175
<b>Summa</b>	<b>68 601</b>	<b>63 475</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 577 169	102 577 169
Akkumulerad uppskrivning		
- vid årets början	76 271 666	76 271 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 445 249	-4 778 715
-Årets avskrivning enligt plan	-639 308	-666 534
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
-vid årets början	-45 541 997	-45 541 997
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>127 222 281</b>	<b>127 861 589</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000
<b>Summa:</b>	<b>131 000 000</b>	<b>131 000 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Kostnad</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 085	20 273
Förutbetald vatten och avlopp	8 204	5 709
Förutbetald Sophantering	6 056	-
Förutbetald Elektricitet	2 584	-
Förutbetald Hiss	3 985	-
<b>Summa:</b>	<b>41 914</b>	<b>25 982</b>

## Not 8 Kassa och Bank

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Transaktionskonto SEB	760 582	-
Sparkonto Nordea	82	-
Swedbank	-	1 152
<b>Summa:</b>	<b>760 664</b>	<b>1 152</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Ränta (%)</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>T.o.m Datum</i>
Nordea	1,410	17 800 000	17 800 000	2025-04-29
Nordea	3,160	16 500 000	16 500 000	2025-06-19
Nordea	3,160	9 667 100	9 733 700	2025-06-24
<b>Summa:</b>		<b>43 967 100</b>	<b>44 033 700</b>	
Kortfristig del av lån		66 600	26 233 700	
Långfristig del av lån		43 900 500	17 800 000	
<b>Summa:</b>		<b>43 967 100</b>	<b>44 033 700</b>	

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Förutbetalda intäkter	653 003	4 246
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
Upplupna avtalskostnader	-	60 042
Upplupna räntekostnader	-	274 993
<b>Summa:</b>	<b>658 003</b>	<b>344 281</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	64 350 000	64 350 000
<b>Summa:</b>	<b>64 350 000</b>	<b>64 350 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, datum per elektronisk underskrift

Styrelseordförande

Ledamot

Christoffer Börjesson

Marcus Sjöholm

Ledamot

Ledamot

Sinan Tezcan

Anna Samuelsson

Ledamot

Ledamot

Frida Nyberg

Ann-Sofi Holmström

Per Hellström  
Extern Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF EXCELSIOR, org. nr. 769611-1181

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNING

### Uttalande

Jag har utfört en revision av BRF EXCELSIOR årsredovisning räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 ange årtal 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.

### 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.

### Grund för mitt uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 inhämtat är såväl tillräckliga som ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga fel-aktigheter, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan förmedlas 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 på grund av 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, oaktat försvårat dessa grundas i oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillfyllest och ändamålsenliga, att utgöra grundvalar för mina uttalanden. Risken att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är större i jämförelse med en väsentlig felaktighet som har sin grund i oavsiktliga misstag, enär uppsåttliga oegentligheter må innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden av fakta, felaktig information därjämte åsidosättande av lagbundna obligatoriska interna kontrollåtgärder.
- skaffar jag mig en *förståelse* av den del av föreningens internkontroll som är av betydelse för min revision i syfte att utforma lämpliga granskningsåtgärder med hänsyn till omständigheterna, däremot ej med syftet att kunna uttala mig om *effektiviteten* i föreningens interna kontroll.
- utvärderar* jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används jämväl rimligheten av styrelsens uppskattningar i bokföringen samt därtill hörande upplysningar.
- drar jag *slutsatser* beträffande lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid årsredovisningens upprättande.
- drar jag därförutom slutsatser grundade på inhämtade revisionsbevis, försvårat någon väsentlig osäkerhetsfaktor föreligger som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. För det fall slutsatsen landar i att en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i min revisionsberättelse 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 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. Framtida händelser eller förhållanden kan emellertid innebära att föreningen ingalunda må fortsätta verksamheten.
- utvärderar* jag den övergripande presentationen, struktur jämte innehåll i årsredovisningen, däribland noter, upplysningar, samt för det fall årsredovisningen återger underliggande transaktioner och händelser adekvat och som därmed frambringa en rättvisande bild.

# ANDRA KRAV ENLIGT LAG- ELLER FÖRORDNING, MYNDIGHETS FÖRESKRIFTER JÄMTE STADGAR

Jag är ålagd att informera styrelsen beträffande revisionens planerade omfattning och inriktning likväl tidpunkt för dess utförande. Jag må därutöver upplysa styrelsen för det fall några iakttagelser av betydelse gjorts under revisionen, härvid kan jag komma att identifiera exempelvis därest den interna kontrollen varit behäftad med betydande brister.

## Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen, med härtill hörande räkenskapsmaterial, har jag därvid även utfört en revision gällande styrelsens förvaltning av BRF EXCELSIOR härstädes beträffande räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 .

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för mitt uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt bestämmelserna i detta regelverk beskrivs närmare i nedan följande avsnitt **Revisorns ansvar**.

Jag är oberoende, enligt god revisors sed i Sverige, i förhållande till föreningen samt är vidare av uppfattningen att jag i övrigt fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt samma regelverk.

Jag är därutöver av uppfattningen att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga såväl som ändamålsenliga för att ligga till grund för mitt i det föregående avsnittet redogjorda uttalande.

## Styrelsens ansvar

Det är alltid styrelsen som, utan undantag, ytterst har det decisiva ansvaret för föreningens förvaltning.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, däribland mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot väsentligen i något avseende:

- företagit- eller underlåtit att vidtaga någon åtgärd under förvaltningen som länt föreningen till förfång
- agerat försumligt som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på annat sätt agerat i strid med bindande avtal eller tillämplig lagstiftning, inklusive men inte begränsat till

*bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, föreningslagen (2018:672), bokföringslagen (1999:1078), inkomstskattelagen (1999:1229), skatteförfarandelagen (2011:1244) och årsredovisningslagen (1995:1554) jämte därvid för tiden gällande myndighetsföreskrifter liksom föreningens – av stämman fastställda – förhandenvarande stadgar.*

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, ingalunda garanti för att en revision utförd enligt god revisions sed i Sverige i varje enskilt fall må upptäcka alla åtgärder och/eller försummelser vilka kan föranleda skadeståndsskyldighet i förhållande till föreningen.

I enlighet med god revisions sed i Sverige har utförandet av revisionen genomgående präglats av att jag agerar opartiskt, omdömesgillt och professionellt samt intar en allmänt kritisk och ifrågasättande inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig till övervägande del på min revision av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min omdömesgilla tillika fackmannamässiga bedömning, med utgångspunkt dels risk, dels väsentlighet. Det sagda innebär att jag fokuserar granskningen på åtgärder, områden och förhållanden väsentliga för verksamheten därjämte avsteg och/eller överträdelser skulle vara av särskilt kritisk betydelse för föreningens situation.

Avslutningsvis går jag igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

## Anmärkningar

## Göteborg


### Digitalt undertecknad av:




Per P J Hellstrom

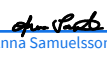
Datum: 2025-05-23  
Extern revisor

**Signatur:**   
Christofer Börjesson (28 maj 2025 20:13 GMT+2)  
**E-post:** christofer.borjesson@nfgab.se

**Signatur:**   
Sinan Tezcan (28 maj 2025 20:20 GMT+2)  
**E-post:** restaurangpita@gmail.com

**Signatur:**   
Frida Nyberg (28 maj 2025 21:18 GMT+2)  
**E-post:** frida-nyberg@hotmail.com

**Signatur:** *Marcus Sjöholm*  
Marcus Sjöholm (28 maj 2025 21:14 GMT+2)  
**E-post:** marcus.sjoholm@gmail.com

**Signatur:**   
Anna Samuelsson (28 maj 2025 20:17 GMT+2)  
**E-post:** anna\_e\_samuelsson@hotmail.com

**Signatur:**   
AnnSofia Holmström (28 maj 2025 21:17 GMT+2)  
**E-post:** fiaholmstrom@hotmail.se

**Signatur:**   
**E-post:** per.j.hellstrom@taxinwest.eu












# Årsredovisning\_Excelsior\_2024 (1)


Slutgiltig revideringsrapport

2025-05-28

Skapad:	2025-05-28
Av:	Oscar Bergström (service@kbforvaltning.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAI6uc0txMu6SpN_0UXv1OmGh-zFvCHg8Q

## ”Årsredovisning\_Excelsior\_2024 (1)” – historik

-  Dokumentet skapades av Oscar Bergström (service@kbforvaltning.se)  
2025-05-28 - 17:59:23 GMT – IP-adress: 176.69.74.35
-  Dokumentet skickades med e-post till christofer.borjesson@nfgab.se för signering  
2025-05-28 - 17:59:31 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till restaurangpita@gmail.com för signering  
2025-05-28 - 17:59:31 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till frida-nyberg@hotmail.com för signering  
2025-05-28 - 17:59:32 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till marcus.sjoholm@gmail.com för signering  
2025-05-28 - 17:59:32 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till anna\_e\_samuelsson@hotmail.com för signering  
2025-05-28 - 17:59:32 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till fiaholmstrom@hotmail.se för signering  
2025-05-28 - 17:59:32 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till per.j.hellstrom@taxinwest.eu för signering  
2025-05-28 - 17:59:33 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av fiaholmstrom@hotmail.se  
2025-05-28 - 18:07:54 GMT – IP-adress: 172.226.50.55
-  E-postmeddelandet har visats av anna\_e\_samuelsson@hotmail.com  
2025-05-28 - 18:08:10 GMT – IP-adress: 146.75.182.14
-  E-postmeddelandet har visats av christofer.borjesson@nfgab.se  
2025-05-28 - 18:12:25 GMT – IP-adress: 104.28.64.58

 Signerare christofer.borjesson@nfgab.se angav namnet Christofer Börjesson vid signering

2025-05-28 - 18:13:23 GMT - IP-adress: 94.234.70.121

 Dokumentet har e-signerats av Christofer Börjesson (christofer.borjesson@nfgab.se)


Signaturdatum: 2025-05-28 - 18:13:25 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 94.234.70.121

 E-postmeddelandet har visats av restaurangpita@gmail.com


2025-05-28 - 18:14:05 GMT - IP-adress: 104.28.45.53

 Signerare anna\_e\_samuelsson@hotmail.com angav namnet Anna Samuelsson vid signering

2025-05-28 - 18:17:46 GMT - IP-adress: 95.193.2.218

 Dokumentet har e-signerats av Anna Samuelsson (anna\_e\_samuelsson@hotmail.com)

Signaturdatum: 2025-05-28 - 18:17:48 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 95.193.2.218

 Signerare restaurangpita@gmail.com angav namnet Sinan Tezcan vid signering


2025-05-28 - 18:20:37 GMT - IP-adress: 104.28.45.54

 Dokumentet har e-signerats av Sinan Tezcan (restaurangpita@gmail.com)


Signaturdatum: 2025-05-28 - 18:20:39 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 104.28.45.54

 E-postmeddelandet har visats av marcus.sjoholm@gmail.com

2025-05-28 - 19:13:45 GMT - IP-adress: 66.102.9.205

 Signerare marcus.sjoholm@gmail.com angav namnet Marcus Sjöholm vid signering

2025-05-28 - 19:14:10 GMT - IP-adress: 165.1.243.149

 Dokumentet har e-signerats av Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com)

Signaturdatum: 2025-05-28 - 19:14:12 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 165.1.243.149

 E-postmeddelandet har visats av frida-nyberg@hotmail.com


2025-05-28 - 19:15:58 GMT - IP-adress: 83.252.220.120

 Signerare fiaholmstrom@hotmail.se angav namnet AnnSofi Holmström vid signering

2025-05-28 - 19:17:12 GMT - IP-adress: 172.225.68.227

 Dokumentet har e-signerats av AnnSofi Holmström (fiaholmstrom@hotmail.se)


Signaturdatum: 2025-05-28 - 19:17:14 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 172.225.68.227

 Signerare frida-nyberg@hotmail.com angav namnet Frida Nyberg vid signering


2025-05-28 - 19:18:55 GMT - IP-adress: 83.252.220.120

 Dokumentet har e-signerats av Frida Nyberg (frida-nyberg@hotmail.com)

Signaturdatum: 2025-05-28 - 19:18:57 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 83.252.220.120

 E-postmeddelandet har visats av per.j.hellstrom@taxinwest.eu


2025-05-28 - 20:42:24 GMT - IP-adress: 66.102.9.206

 Signerare per.j.hellstrom@taxinwest.eu angav namnet Per P J Hellström vid signering

2025-05-28 - 20:45:29 GMT – IP-adress: 90.238.40.140

 Dokumentet har e-signerats av Per P J Hellström (per.j.hellstrom@taxinwest.eu)

Signaturdatum: 2025-05-28 - 20:45:31 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 90.238.40.140

 Avtal har slutförts.

2025-05-28 - 20:45:31 GMT