



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbo N 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Annestorp 22:4       | 1964    | Mölndal |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 5 060 kvm samt förråds- och garageytor om 298 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 358 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Stefan Giza          | Ordförande      |
| Helén Läbom          | Kassör          |
| Oleg Gambourg        | Styrelseledamot |
| Carolina Daniel      | Styrelseledamot |
| Jeanette Gillsér     | Styrelseledamot |
| Maria-Pia Gunnarsson | Suppleant       |
| Hans Graf            | Suppleant       |

### Valberedning

Barbro Gustafsson  
Barbro Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Giza, Gustaf Stefan och Låbom, Helén Birgitta.

### Revisorer

Kristofer Håkansson    Auktoriserad revisor    Cedra Väst KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Installation av bergvärme - 0405 - 0410
- 2008** ● Nytt staket runt föreningen
- 2009** ● Indragning av fiberoptik för tele och data  
Uppdatering TV-nät  
Byte av entrédörrar
- 2010** ● Uteplats vid 2:an  
Asfaltering
- 2010-2011** ● Relining avloppsnät
- 2012** ● Ny papp på våra tak  
Slamsugit alla brunnar  
Installation av fjärrvärme  
Relinat i panncentralen  
Åtgärdat vattenläckage på kulvert mellan panncentral och tvättstuga
- 2015** ● Nya belysning i området + målning av stolparna  
Gamla buskar o träd som dött har blivit ersatta  
9 st garageportar är bytta  
Ny belysning i källare  
Nya plattor vid entréer  
Ny belysning utanför entréerna  
Nya fönster i "ettorna" som aldrig varit bytta förut

- 2016** ● Tre st brandsläckare på varje hus monterat  
Målning tvättstugan  
Två nya uteplatser  
Nya dörrar till torkrummen  
Upprustning av barrträdsplantering  
Nya brevlådor  
Tre nya parkeringsplatser
- 2017** ● Ny asfaltering på gångarna i föreningen  
Satt upp brandsläckare vi varje hus (4st)  
Ny uteplats (då finns det vid alla husen i föreningen.  
Iordningställa entréplantering (Trädgårdsplanket)  
Grindar till sopstationerna  
Belysning vid sopstationerna
- 2018** ● Nya parkeringsrutor  
Gräva ner kablar för belysning.  
Rusta upp vår lekplats
- 2019** ● Belysning sopstationerna
- 2020** ● Hängrännor stuprännor - Utfört  
Källardörrar 8 st - Utfört  
Källarfönster - Utfört
- 2021** ● OVK - Utfört
- 2022** ● Trappan utanför 6:an - Utfört  
Lekplats Ombyggnad - Utfört  
Radonmätning - Utfört  
Laddstolpar för elbil - Utfört
- 2023** ● Skorstenshuvar utbytta på samtliga fastigheter 2-8.  
Dagvattenrör hus 2 filmad och åtgärdad då det läckte pga av sättning.  
Byte av avloppsrör i tvättstugan ut till kommunala ledningen.  
Omfattande betongbesiktning gjordes på samtliga hus 2-8
- 2024** ● Kombiplanen har renoverats upp av Samfälligheten Solbo tillhör.  
Borttagning av invasiv art Balsamin.  
Filmning av stamrör hus 2-8  
Loftgångar renoveras och trappor byts ut på samtliga hus 2-8
- 2025** ● Loftgång renoveras och trappor byts ut. Fortsatt arbete från tidigare plan 2024  
Byte av nyckelhus i tvättstuga och sophus  
Byte av samtliga parkeringsskyltar. Samt skylt för elbilar.

### Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt borttagning av Balsamin.  
Kontroll och genomgång av UH-plan och fastigheter av extern fastighetsförvaltare  
Löpande underhåll enligt UH-plan  
Se över rörledningar och fasta installationer som ägs av föreningen
- 2026** ● Målning av träfasader samtliga huskroppar  
Eventuell målning av källargångar  
Fortsatt borttagning av balsamin och underhåll av kombiplan för den gemensamma ekonomiska föreningen där SolboN4 ingår.  
Löpande Underhåll enligt UH-plan  
Vindskydd för uteplats hus 6 åtgärdas/byggs om.  
Fjädrar till garageportar byts ut.

### Avtal med leverantörer

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Grönskötsel         | K.A Entreprenad |
| Loftgångsrenovering | PSAB            |
| Snöröjning          | Mats plåt       |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Annestorpsvägens samfällighetsförening, med en andel på 21%.  
Samfälligheten förvaltar kombiplan och diverse gemensamma småtor.

### Övrig verksamhetsinformation

Se planerade UH.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen beslutar att höja hyror 7% och garage till 350kr fr o m 1/5 samt höja bränsletillägg med 10% då vi inte höjt på minst 10 år.

#### Förändringar i avtal

Ny trappa i hus 6 fick gjutas om av leverantören av loftgångsrenoveringen. Ingen ytterligare kostnad tillkom då vi drev detta som ett garantiärende.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 898 292  | 2 732 935  | 2 716 338  | 2 528 047  |
| Resultat efter fin. poster                         | 527 789    | -1 676 473 | 157 793    | 111 530    |
| Soliditet (%)                                      | 41         | 33         | 76         | 77         |
| Yttre fond                                         | 854 567    | 2 340 571  | 1 836 751  | 1 036 751  |
| Taxeringsvärde                                     | 60 337 000 | 56 600 000 | 56 600 000 | 56 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 541        | 508        | 506        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,1       | 88,8       | 92,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 187      | 1 200      | 191        | 207        |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 121      | 1 133      | 191        | 207        |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 122        | 152        | 146        | 106        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 28         | 7          | 28         | 52         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 102        | 117        | 101        | 97         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 47         | 44         | 41         | 42         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 176        | 168        | 170        | 190        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,87       | 2,29       | 1,81       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,19       | 2,36       | 0,38       | -          |

Föreningens nyckeltal för 2024 har omräknats med hänsyn tagen till den återföring av felaktig avskrivning av markvärdet som upptäckts 2025.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 892 820          | -                                            | -                               | 892 820          |
| Upplåtelseavgifter       | 289 000          | -                                            | -                               | 289 000          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 340 571        | -2 286 004                                   | 800 000                         | 854 567          |
| Reservfond               | 968 704          | -                                            | -                               | 968 704          |
| Balanserat resultat      | 584 089          | 1 251 256                                    | -800 000                        | 1 035 345        |
| Årets resultat           | -1 676 473       | 1 676 473                                    | 527 789                         | 527 789          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 398 711</b> | <b>641 725</b>                               | <b>527 789</b>                  | <b>4 568 225</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 835 345        |
| Årets resultat                                                     | 527 789          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -800 000         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>1 563 134</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 563 134</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 898 293         | 2 732 935         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 10 080            | 160 257           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 908 373</b>  | <b>2 893 192</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 753 215        | -4 013 547        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -221 676          | -198 655          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -130 257          | -129 461          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12            | -124 306          | -205 642          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 229 454</b> | <b>-4 547 305</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>678 919</b>    | <b>-1 654 113</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 547            | 58 412            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -172 677          | -80 771           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-151 130</b>   | <b>-22 360</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>527 789</b>    | <b>-1 676 473</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>527 789</b>    | <b>-1 676 473</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 6 308 191  | 3 741 586  |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 155 175    | 176 235    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 6 463 366  | 3 917 821  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 6 463 366  | 3 917 821  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 10 248     | 7 748      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 524 686  | 2 200 438  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 167 378    | 143 296    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 702 312  | 2 351 482  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 3 002 241  | 3 880 031  |
| Summa kassa och bank                         |        | 3 002 241  | 3 880 031  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 4 704 552  | 6 231 513  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 11 167 918 | 10 149 334 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 181 820         | 1 181 820         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 854 567           | 2 340 571         |
| Reservfond                                   |        | 968 704           | 968 704           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 005 091</b>  | <b>4 491 095</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 035 345         | 584 089           |
| Årets resultat                               |        | 527 789           | -1 676 473        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 563 134</b>  | <b>-1 092 384</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>4 568 225</b>  | <b>3 398 711</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 132 500         | 3 462 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 132 500</b>  | <b>3 462 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 871 664           | 2 610 664         |
| Leverantörsskulder                           |        | 188 635           | 265 030           |
| Skatteskulder                                |        | 15 601            | 13 064            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 17 044            | 38 406            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 374 249           | 360 959           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 467 193</b>  | <b>3 288 123</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>11 167 918</b> | <b>10 149 334</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>678 919</b>    | <b>-1 654 113</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 124 306           | 205 642           |
|                                                                                 | <b>803 225</b>    | <b>-1 448 471</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 41 118            | 38 841            |
| Erlagd ränta                                                                    | -176 383          | -60 802           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>667 960</b>    | <b>-1 470 433</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 22 940            | -183 643          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -78 224           | 25 032            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>612 676</b>    | <b>-1 629 044</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -2 028 126        | -77 674           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-2 028 126</b> | <b>-77 674</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 5 200 000         |
| Amortering av lån                                                               | -69 000           | -91 500           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-69 000</b>    | <b>5 108 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 484 450</b> | <b>3 401 782</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>6 000 259</b>  | <b>2 598 477</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 515 810</b>  | <b>6 000 259</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solbo N 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har under året bytt till regelverket K3. I samband med det upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv påverkan på det balanserade resultatet med 641 725 kr.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Stomme och grund         | 0,63 %        |
| Yttertak                 | 2,56 %        |
| Fasader                  | 1,67 - 1,92 % |
| Balkonger                | 1,28 %        |
| Fönster                  | 3,84 %        |
| Stamledningar VA         | 2,56 %        |
| Stamledningar Värme      | 1,92 %        |
| Styr & övervakning       | 2,56 %        |
| El                       | 1,92 %        |
| Maskiner och inventarier | 10,00 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2025             | 2024             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 971 134        | 1 893 672        |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 4 800            | 0                |
| Hysesintäkter garage        | 70 750           | 64 800           |
| Hysesintäkter förråd        | 18 000           | 18 000           |
| El, moms                    | 50 210           | 0                |
| Elintäkter laddstolpe moms  | 24 576           | 27 461           |
| Uppvärmning                 | 715 348          | 675 840          |
| Pantsättningsavgift         | 1 764            | 7 830            |
| Överlåtelseavgift           | 7 313            | 9 791            |
| Administrativ avgift, moms  | 1 666            | 0                |
| Administrativ avgift        | 980              | 1 127            |
| Andrahandsuthyrning         | 31 752           | 34 414           |
| Öres- och kronutjämning     | 1                | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>2 898 293</b> | <b>2 732 935</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Övriga intäkter             | 0             | 2 091          |
| Försäkringsersättning       | 0             | 152 354        |
| Återbäring försäkringsbolag | 10 080        | 5 812          |
| <b>Summa</b>                | <b>10 080</b> | <b>160 257</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 74 125         | 73 900         |
| Besiktningar                     | 5 625          | 6 250          |
| Brandskydd                       | 24 491         | 0              |
| Gårdkostnader                    | 6 927          | 6 443          |
| Gemensamma utrymmen              | 3 127          | 507            |
| Garage/parkering                 | 0              | 3 240          |
| Snöröjning/sandning              | 16 222         | 52 962         |
| Serviceavtal                     | 21 665         | 19 586         |
| Förbrukningsmaterial             | 150            | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>152 332</b> | <b>162 888</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 0             | 3 647          |
| Dörrar och lås/porttele      | 6 734         | 3 249          |
| VVS                          | 4 625         | 40 401         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 3 738          |
| Elinstallationer             | 4 920         | 6 226          |
| Tak                          | 0             | 2 450          |
| Fasader                      | 0             | 1 113          |
| Mark/gård/utemiljö           | 9 375         | 33 156         |
| Vattenskada                  | 0             | 194 173        |
| <b>Summa</b>                 | <b>25 654</b> | <b>288 153</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2025     | 2024             |
|---------------------|----------|------------------|
| Gemensamma utrymmen | 0        | 2 286 004        |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>2 286 004</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 148 403          | 35 869           |
| Uppvärmning             | 545 130          | 624 858          |
| Vatten                  | 249 482          | 237 939          |
| Sophämtning/renhållning | 126 850          | 125 294          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 069 865</b> | <b>1 023 960</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 112 786        | 0              |
| Självrisk              | 0              | 14 633         |
| Fordonsförsäkring      | 250            | 0              |
| Kabel-TV               | 12             | 0              |
| Bredband               | 105 320        | 100 990        |
| Samfällighetsavgifter  | 136 810        | 0              |
| Fastighetsskatt        | 150 186        | 136 920        |
| <b>Summa</b>           | <b>505 364</b> | <b>252 543</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 2 951          |
| Tele- och datakommunikation     | 11 792         | 5 842          |
| Juridiska åtgärder              | 8 750          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 64 313         | 26 719         |
| Styrelseomkostnader             | 1 700          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 2 333          | 1 492          |
| Föreningskostnader              | 22 689         | 24 443         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 88 286         | 83 902         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 232          | 12 036         |
| Pantsättningskostnad            | 3 528          | 8 600          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 5 539          |
| Administration                  | 4 833          | 16 512         |
| Konsultkostnader                | 3 744          | 10 619         |
| <b>Summa</b>                    | <b>221 676</b> | <b>198 655</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 99 600         | 98 900         |
| Arbetsgivaravgifter | 30 657         | 30 561         |
| <b>Summa</b>        | <b>130 257</b> | <b>129 461</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 173 117        | 80 657        |
| Dröjsmålsränta                     | 16             | 55            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | -456           | 59            |
| <b>Summa</b>                       | <b>172 677</b> | <b>80 771</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 9 536 614         | 9 536 614         |
| Årets inköp                                   | 2 028 126         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>11 564 740</b> | <b>9 536 614</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 795 028        | -5 610 444        |
| Årets avskrivning                             | -103 246          | -184 584          |
| Återföring felaktig avskrivning               | 641 725           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 256 549</b> | <b>-5 795 028</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 308 191</b>  | <b>3 741 586</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 166 791</i>  | <i>0</i>          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 46 278 000        | 39 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 059 000        | 17 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>60 337 000</b> | <b>56 600 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 937 772         | 860 098         |
| Årets inköp                                   | 0               | 77 674          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>937 772</b>  | <b>937 772</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -761 537        | -740 479        |
| Årets avskrivning                             | -21 060         | -21 058         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-782 597</b> | <b>-761 537</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>155 175</b>  | <b>176 235</b>  |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 7 903            | 3 904            |
| Momsavräkning                          | 0                | 76 306           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturer | 3 214            | 0                |
| Transaktionskonto                      | 458 186          | 1 049 928        |
| Borgo räntekonto                       | 1 055 384        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 524 686</b> | <b>2 200 438</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 12 307         | 1 602          |
| Förutbet försäkr premier | 125 819        | 112 786        |
| Förutbet bredband        | 10 678         | 1 703          |
| Upplupna intäkter        | 18 574         | 7 634          |
| Upplupna ränteintäkter   | 0              | 19 571         |
| <b>Summa</b>             | <b>167 378</b> | <b>143 296</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | Löst                     | -                       | 0                   | 528 000             |
| Nordea                | Löst                     | -                       | 0                   | 152 664             |
| Nordea                | Löst                     | -                       | 0                   | 200 000             |
| Nordea                | 2028-08-16               | 2,94 %                  | 1 700 000           | 1 700 000           |
| Nordea                | 2027-08-18               | 2,91 %                  | 3 462 500           | 3 492 500           |
| Nordea                | 2026-06-18               | 2,69 %                  | 841 664             | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 004 164</b>    | <b>6 073 164</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 871 664             | 2 610 664           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 734 164 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 468            | 26 311         |
| Uppl kostn el               | 15 458         | 20 147         |
| Uppl kostnad Värme          | 66 513         | 68 782         |
| Uppl kostn kabel-TV         | 12             | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor | 33 000         | 0              |
| Uppl kostn räntor           | 18 047         | 21 753         |
| Förutbet hyror/avgifter     | 240 751        | 223 966        |
| <b>Summa</b>                | <b>374 249</b> | <b>360 959</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 584 000  | 6 584 000  |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målning av samtliga träfasader på samtliga huskroppar kommer att göras. Arbetet pågår i etapper under 2026. Beroende på prisstigningar under kommande år på tex el och vatten så kan en hyreshöjning bli aktuell.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölnadal

---

Carolina Daniel  
Styrelseledamot

---

Helén Låbom  
Kassör

---

Jeanette Gillsér  
Styrelseledamot

---

Oleg Gambourg  
Styrelseledamot

---

Stefan Giza  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Cedra Väst KB  
Kristofer Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 15:21

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:21

**DOCUMENT ID:**

SJKUQss2-x

**ENVELOPE ID:**

BkuUQss2be-SJKUQss2-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Solbo N 4, 749400-0073 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

d3012fd758745ce53c3bf8385a0048f8a72e1a770e7052  
ba4bb05fae10cb9f92a270036344ca6068539260343f3b  
08b6b3982dbbb1d2a76f6302acfb69a179eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. HELEN LÄBOM<br>helen.labom@wikstroma<br>b.se            |  Signed<br>Authenticated   | 14.04.2026 13:26<br>14.04.2026 13:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.45.46 |
| 2. ANNA CAROLINA DANIEL<br>carolina_daniel@msn.co<br>m     |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 13:23<br>20.04.2026 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.142.61.37 |
| 3. OLEG GAMBOURG<br>oleggambourg@gmail.co<br>m             |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 21:17<br>20.04.2026 21:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.190.20.62  |
| 4. STEFAN GIZA<br>stefan.giza@wellspect.co<br>m            |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 08:01<br>20.04.2026 13:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.71.7.60   |
| 5. JEANETTE GILLSÉR<br>jeanettegillser@hotmail.c<br>om     |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 15:13<br>21.04.2026 15:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.68.234 |
| 6. KRISTOFER HÅKANSSON<br>kristofer.hakansson@cedr<br>a.se |  Signed<br>Authenticated | 21.04.2026 15:21<br>21.04.2026 15:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.24.202.70  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Solbo N 4  
Org.nr. 749400-0073

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Solbo N 4 för år 2025. 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 31 december 2025 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.

#### 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 Bostadsrättsförening Solbo N 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Kristofer Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 15:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:21

**DOCUMENT ID:**

HyYLmoshbx

**ENVELOPE ID:**

BJx\_UQso3Zx-HyYLmoshbx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse - 2025-12-31 - Bostadsrättsförening Solbo N4.pdf

2 pages

**SHA-512:**

089b8723b65dabfa761fe4db77438bfd43731b1d0c6b16  
1c82272e9f847bfab0f731451864c05339b9653eb25ad3  
bda51705dfa6cf7e33a8e95a80ad25f6ec13

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. KRISTOFER HÅKANSSON           | Signed        | 21.04.2026 15:22 | eID    | Swedish BankID   |
| kristofer.hakansson@cedr<br>a.se | Authenticated | 21.04.2026 15:21 | Low    | IP: 185.5.20.166 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed