



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

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

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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	892 820	-	-	892 820
Upplåtelseavgifter	289 000	-	-	289 000
Fond, yttre 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
Eget kapital	3 398 711	641 725	527 789	4 568 225

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
Totalt	1 563 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 563 134

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 898 293	2 732 935
Övriga rörelseintäkter	3	10 080	160 257
Summa rörelseintäkter		2 908 373	2 893 192
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 229 454	-4 547 305
RÖRELSERESULTAT		678 919	-1 654 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 547	58 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-172 677	-80 771
Summa finansiella poster		-151 130	-22 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		527 789	-1 676 473
ÅRETS RESULTAT		527 789	-1 676 473

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
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 181 820	1 181 820
Fond för yttre underhåll		854 567	2 340 571
Reservfond		968 704	968 704
Summa bundet eget kapital		3 005 091	4 491 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 035 345	584 089
Årets resultat		527 789	-1 676 473
Summa fritt eget kapital		1 563 134	-1 092 384
SUMMA EGET KAPITAL		4 568 225	3 398 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 132 500	3 462 500
Summa långfristiga skulder		5 132 500	3 462 500
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		1 467 193	3 288 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 167 918	10 149 334

Kassaflödesanalys

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

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
Summa	2 898 293	2 732 935

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 091
Försäkringsersättning	0	152 354
Återbäring försäkringsbolag	10 080	5 812
Summa	10 080	160 257

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
Summa	152 332	162 888

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
Summa	25 654	288 153

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	2 286 004
Summa	0	2 286 004

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
Summa	1 069 865	1 023 960

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
Summa	505 364	252 543

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
Summa	221 676	198 655

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	99 600	98 900
Arbetsgivaravgifter	30 657	30 561
Summa	130 257	129 461

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

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

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

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

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
Summa	167 378	143 296

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 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
Summa			6 004 164	6 073 164
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
Summa	374 249	360 959

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.

Möln dal

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 helen.labom@wikstroma b.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:26 14.04.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.45.46
2. ANNA CAROLINA DANIEL carolina_daniel@msn.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:23 20.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.37
3. OLEG GAMBOURG oleggambourg@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:17 20.04.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.20.62
4. STEFAN GIZA stefan.giza@wellspect.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:01 20.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.7.60
5. JEANETTE GILLSÉR jeanettegillser@hotmail.c om	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:13 21.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.234
6. KRISTOFER HÅKANSSON kristofer.hakansson@cedr a.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:21 21.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID 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 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