

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Redebacken

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         |
| Upplysning vid förlust .....                             | 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-01 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   |
|-------------------------|---------|----------|
| Göteborg Älvsborg 179:1 | 2009    | Älvsborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 2 307 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 307 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Maria Hagwall        | Styrelseledamot |
| Alexander Westerberg | Styrelseledamot |
| Ann-Sofie Cans       | Styrelseledamot |
| Lisbeth Johansson    | Styrelseledamot |
| Julia Wännerdahl     | Ordförande      |

## Valberedning

Berit Román  
Debra Almqvist  
Peter Hansson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Niclas Sandberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Förstärkning och iordningställande av Skyddsrummet
    - Fräsning av fem trästubbar
    - Kapning av trädgrenar
    - Byte ytterdörrar
    - Asfaltering vid källartrappan och gångvägen
    - Injustering av värmesystemet
    - Lagning av trasiga takpannor, hus 1-16
    - Service Undercentral, nr. 2
    - Byte av kontakter i fyra fläktar, hus 1-16
    - Besiktning av stosar och automatluftare på taket och vinden
    - Besiktning av fasad, tak och hänggrännor
    - Installation av pumpstopp i pannrummet
    - Asbestsanering tvättstuga, källare, miljörum
    - Asfaltering två brunnar
    - Byte av trasiga fasadlampor
    - Förstärkning av entrétak, lgh. 20 och 26
    - Byte av balkongdörrar, 11 st.
    - Byte av ett fönster, lgh. 18
    - Byte av termostater i samtliga lägenheter
    - Luftning av element i samtliga lägenheter
    - Efterbesiktning av ytterdörrarna med en oberoende besiktningsman
    - Nedfällning av träd som utgjorde säkerhetsrisk
    - Konstruktion av tak över källargången till tvättstuga
    - Byte av bränd säkring vid totalt strömavbrott i lägenheterna 13, 14 och 16
    - Jordpåfyllning och utjämning av markytan bakom hus 1-16

- 2024** ● Flyttning av två skåp, ett för TV och ett för fibernät  
Installation av en strålkastare, hus 1-16  
Service Undercentral, nr. 1  
Isolering av rören efter asbetsanering i tvättstuga, källarförråden och pannrummet
- 2025** ● Byte av lampor i rundeln  
Fixardag 2025  
Byte av säkringar i elskåpet hus 1-16  
Översyn elskåp hus 1-16  
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Rensning av pannrummet enligt Göteborg Energis föreskrifter  
Bortskänkning av överblivna cyklar  
Inköp och installation av en VVC-pump  
Byggnation av tvättstugetaket  
Reparation av den nyinköpta tvättmaskinen  
Inköp och installation av ny tvättmaskin  
Arbete med gårdsbelysning  
Återställning av gårdsbelysning efter strömavbrott  
Byte av filter turboaggregatet i ett utav torkrummen  
Åtgärder kring varmvatten med T-rör  
Omplacering av lån till Nordea  
Reparation av belysning i rundeln  
Bortforsling grus  
Utbildning i skyddsrum  
Installation av klocka i tvättstugan  
Stamspolning av de relinade rören  
Klippning av häcken i rundeln och under balkongerna, hus 17-30  
Reparation av tvättstugans tak efter påkörningen  
Byte av fasadlampa hus 1-16  
Byte av en fasadlampa vid förskolan  
Diskussioner och slutfakturering Fastighetsbyggen i Väst AB  
Akuta åtgärder i elskåpet till hus 1-16, pga brända säkringar  
Justering av gårdsbelysning inför varje säsong  
Reparation av trafikspegel  
Reparation av belysningen i källargången  
4 st. översyn av undercentral  
Obligatorisk ventilationskontroll OVK  
Reparation av dörren till cykelrummet  
Besiktning tak, fasad, fläktar, takrännor m.m.  
Asfaltering av slukhål vid parkeringsplats 20  
Luftning av element

### Planerade underhåll

- 2027-2028** ● Fasadmålning

### Avtal med leverantörer

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Bankkonto                   | Handelsbanken              |
| Ekonomisk förvaltning       | SBC                        |
| El, nät                     | Göteborg Energi Nät AB     |
| Fastighetsservice           | MBA Fastighetsservice AB   |
| Fjärrvärme                  | Göteborg Energi Fjärrvärme |
| Kabel TV                    | Tele2                      |
| Konsumtionsel               | Sala Heby energi           |
| Låneavtal                   | SEB                        |
| Låneavtal                   | Nordea                     |
| Låsservice                  | Safe Team                  |
| Matavfall, sopor            | Göteborgs Stad             |
| Revision                    | BDO                        |
| Snöröjning                  | Letf AB                    |
| Snöskottning                | Veteranpolen               |
| Tidningar, wellpapp mm      | Veolia                     |
| Totalentreprenad byggnation | Fastighetsbyggen i Väst    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Bankbyte för ett lån från SEB till Nordea i syfte att få lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 039 511  | 1 859 376  | 1 915 884  | 1 779 797  |
| Resultat efter fin. poster                         | -196 380   | -2 557 793 | -832 079   | -960 371   |
| Soliditet (%)                                      | 33         | 33         | 40         | 42         |
| Yttre fond   | 223 125    | 277 197    | 543 833    | 141 600    |
| Taxeringsvärde                                     | 41 000 000 | 47 200 000 | 47 200 000 | 47 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 805        | 733        | 743        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,2       | 88,2       | 84,9       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 6 742      | 6 742      | 6 742      | 6 988      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 552      | 6 513      | 6 513      | 6 513      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 15         | -344       | 40         | 66         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 61         | 87         | 68         | 46         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 161        | 196        | 163        | 155        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 71         | 125        | -          | 77         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 293        | 408        | 231        | 278        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,98       | 4,13       | 2,14       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,37       | 9,20       | 9,07       | -          |

**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 el och vatten (totalt 117 183 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Underskott kan uppstå av flera orsaker, däribland effekter av periodisering av intäkter och kostnader. Under året har föreningen genomfört ett flertal planerade och nödvändiga underhållsåtgärder, vilket har medfört ökade kostnader. Den senaste justeringen av månadsavgifterna har inte fullt ut motsvarat dessa kostnadsökningar. Föreningens resultat har vidare påverkats av det rådande ränteläget samt av fortsatt stigande kostnader för energi och andra

driftsrelaterade utgifter. Sammantaget har detta inneburit en ökad ekonomisk belastning för föreningen under räkenskapsåret. Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi trots årets underskott är stabil och att resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi bedömer styrelsen att ytterligare justeringar av månadsavgifterna kommer att behöva genomföras under de kommande åren.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 23 748 000       | -  | -                               | 23 748 000       |
| Upplåtelseavgifter       | 4 872 000        | -  | -                               | 4 872 000        |
| Uppskrivningsfond        | 10 000 000       | -  | -                               | 10 000 000       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 277 197          | -277 197                                     | 223 125                         | 223 125          |
| Balanserat resultat      | -28 513 773      | -2 557 793                                   | -223 125                        | -31 017 494      |
| Årets resultat           | -2 557 793       | 2 557 793                                    | -196 380                        | -196 380         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>7 825 631</b> | <b>0</b>                                     | <b>-196 380</b>                 | <b>7 629 251</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -30 794 369        |
| Årets resultat   | -196 380           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -223 125           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-31 213 874</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 8 164              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-31 205 710</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             | 2 039 512         | 1 859 376         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 7 321             | 4 241             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 046 833</b>  | <b>1 863 617</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 257 530        | -3 221 361        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -177 915          | -274 548          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -137 378          | -44 271           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -222 074          | -276 396          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 794 897</b> | <b>-3 816 576</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>251 936</b>    | <b>-1 952 959</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 868             | 20 176            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -451 183          | -625 010          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-448 315</b>   | <b>-604 834</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-196 380</b>   | <b>-2 557 793</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-196 380</b>   | <b>-2 557 793</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 22 580 412        | 22 800 276        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 50 872            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>22 631 284</b> | <b>22 800 276</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>22 631 284</b> | <b>22 800 276</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 16 429            | 10 103            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 700 579           | 1 057 216         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 123 504           | 130 985           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>840 512</b>    | <b>1 198 303</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>840 512</b>    | <b>1 198 303</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>23 471 796</b> | <b>23 998 579</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 28 620 000         | 28 620 000         |
| Uppskrivningsfond                            |        | 10 000 000         | 10 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 223 125            | 277 197            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>38 843 125</b>  | <b>38 897 197</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -31 017 494        | -28 513 773        |
| Årets resultat                               |        | -196 380           | -2 557 793         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-31 213 874</b> | <b>-31 071 566</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>7 629 251</b>   | <b>7 825 631</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 16     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 15 115 963         | 15 115 963         |
| Leverantörsskulder                           |        | 130 834            | 560 319            |
| Skatteskulder                                |        | 100 620            | 96 570             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 8 733              | 7 621              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 486 395            | 392 475            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>15 842 545</b>  | <b>16 172 948</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>23 471 796</b>  | <b>23 998 579</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025            | 2024              |
|---|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>251 936</b>  | <b>-1 952 959</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                   |
| Årets avskrivningar   | 222 074         | 276 396           |
|   | <b>474 010</b>  | <b>-1 676 563</b> |
| Erhållen ränta  | 2 868           | 20 176            |
| Erlagd ränta  | -451 984        | -623 475          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>24 893</b>   | <b>-2 279 862</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -956            | -90 096           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -329 603        | 580 027           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-305 666</b> | <b>-1 789 930</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -53 082         | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-53 082</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-358 748</b> | <b>-1 789 930</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>899 100</b>  | <b>2 689 030</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>540 352</b>  | <b>899 100</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Redebacken 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Laddstolpar         | 10,00 % |
| Stomme och grund    | 1,19 %  |
| Yttertak            | 2,21 %  |
| Fasader             | 2,58 %  |
| Balkonger           | 2,58 %  |
| Fönster             | 2,21 %  |
| Stamledningar VA    | 1,72 %  |
| Stamledningar Värme | 3,10 %  |
| Ventilation         | 3,87 %  |
| Tvättmaskin         | 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    | 1 688 412        | 1 563 228        |
| Hysesintäkter bostäder  | 83 640           | 80 424           |
| Hysesintäkter p-plats   | 85 800           | 69 000           |
| El, moms                | 120 177          | 81 794           |
| Uppvärmning, moms       | 42 327           | 49 172           |
| Påminnelseavgift        | 240              | 60               |
| Pantsättningsavgift     | 0                | 860              |
| Överlåtelseavgift       | 2 058            | 525              |
| Administrativ avgift    | 1 176            | 441              |
| Andrahandsuthyrning     | 15 680           | 13 862           |
| Öres- och kronutjämning | 1                | 10               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 039 512</b> | <b>1 859 376</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025         | 2024         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 7 321        | 4 241        |
| <b>Summa</b>                | <b>7 321</b> | <b>4 241</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 71 265         | 77 769         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 27 141         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 0              | 5 654          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 7 300          | 37 500         |
| Besiktningar                            | 4 588          | 34 718         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 22 375         | 0              |
| Brandskydd                              | 12 403         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 0              | 7 087          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0              | 346 643        |
| Snöröjning/sandning                     | 33 713         | 30 038         |
| Serviceavtal                            | -1 223         | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 1 042          | 13 100         |
| <b>Summa</b>                            | <b>151 463</b> | <b>579 651</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                 | 10 000         | 0             |
| Installationer               | 0              | 12 059        |
| Tvättstuga                   | 3 300          | 0             |
| Dörrar och lås/porttele      | 8 107          | 0             |
| VVS                          | 114 968        | 8 229         |
| Värmeanläggning/undercentral | 4 188          | 5 385         |
| Ventilation                  | 0              | 15 644        |
| Elinstallationer             | 9 735          | 12 522        |
| Mark/gård/utemiljö           | 6 875          | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 25 563        |
| <b>Summa</b>                 | <b>157 173</b> | <b>79 402</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025         | 2024             |
|--------------------|--------------|------------------|
| Dörrar och lås     | -17 922      | 134 975          |
| VVS                | 26 086       | 406 208          |
| Fönster            | 0            | 351 218          |
| Balkonger/altaner  | 0            | 571 775          |
| Mark/gård/utemiljö | 0            | 17 713           |
| <b>Summa</b>       | <b>8 164</b> | <b>1 481 889</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 141 260        | 201 052        |
| Uppvärmning             | 371 212        | 455 172        |
| Vatten                  | 164 433        | 290 847        |
| Sophämtning/renhållning | 32 753         | 34 106         |
| Grovsopor               | 432            | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>710 090</b> | <b>981 177</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 138 056        | 19 844        |
| Kabel-TV               | 40 864         | 30 498        |
| Fastighetsskatt        | 51 720         | 48 900        |
| <b>Summa</b>           | <b>230 640</b> | <b>99 242</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 369            | 0              |
| Juridiska åtgärder              | 40 500         | 163 000        |
| Inkassokostnader                | 524            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 43 500         | 21 250         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 5 511          |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 384          | 2 399          |
| Föreningskostnader              | 3 070          | 5 190          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 68 478         | 65 709         |
| Överlåtelsekostnad              | 2 058          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 058          | 860            |
| Administration                  | 3 388          | 1 010          |
| Konsultkostnader                | 7 516          | 9 619          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 070          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>177 915</b> | <b>274 548</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025           | 2024          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 90 800         | 20 000        |
| Löner till kollektivanst | 20 000         | 20 000        |
| Arbetsgivaravgifter      | 26 578         | 4 271         |
| <b>Summa</b>             | <b>137 378</b> | <b>44 271</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 451 183        | 624 768        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 240            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 2              |
| <b>Summa</b>                       | <b>451 183</b> | <b>625 010</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 25 524 646        | 25 524 646        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 524 646</b> | <b>25 524 646</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 724 370        | -2 447 974        |
| Årets avskrivning                             | -219 864          | -276 396          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 944 234</b> | <b>-2 724 370</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>22 580 412</b> | <b>22 800 276</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>13 412 355</i> | <i>13 412 355</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 000 000        | 27 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 000 000        | 20 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>41 000 000</b> | <b>47 200 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 76 800            | 76 800            |
| Årets inköp                                   | 53 082            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>129 882</b>    | <b>76 800</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -76 800           | -76 800           |
| Årets avskrivning                             | -2 210            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-79 010</b>    | <b>-76 800</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>50 872</b>     | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 160 227           | 158 116           |
| Transaktionskonto                | 228 365           | 194 068           |
| Borgo räntekonto                 | 311 987           | 705 031           |
| <b>Summa</b>                     | <b>700 579</b>    | <b>1 057 216</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 841          | 11 595         |
| Förutbet fast skötsel    | 9 199          | 8 711          |
| Förutbet försäkr premier | 56 748         | 51 291         |
| Förutbet kabel-TV        | 10 389         | 10 216         |
| Upplupna intäkter        | 42 327         | 49 172         |
| <b>Summa</b>             | <b>123 504</b> | <b>130 985</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-04-28               | 2,74 %                  | 5 038 654           | 5 038 654           |
| SEB                   | 2026-03-28               | 2,98 %                  | 5 038 654           | 5 038 654           |
| SEB                   | 2025-09-28               | 3,13 %                  | Löst                | 5 038 655           |
| Nordea                | 2026-09-28               | 2,29 %                  | 5 038 655           | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 115 963</b>   | <b>15 115 963</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 115 963          | 15 115 963          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 115 963 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               | 413            | 224            |
| Uppl kostn el                    | 16 164         | 18 059         |
| Uppl kostnad Värme               | 49 583         | 51 809         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 22 000         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 6 317          | 7 118          |
| Uppl kostn vatten                | 164 434        | 122 855        |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 666          | 2 639          |
| Uppl kostnad arvoden             | 40 800         | 20 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 820         | 6 284          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 171 198        | 163 487        |
| <b>Summa</b>                     | <b>486 395</b> | <b>392 475</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 120 000 | 17 120 000 |

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Bankbyte för resterande två lån från SEB till Nordea i syfte att få lägre ränta.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Göteborg

---

Alexander Westerberg  
Styrelseledamot

---

Ann-Sofie Cans  
Styrelseledamot

---

Julia Wännerdahl  
Ordförande

---

Lisbeth Johansson  
Styrelseledamot

---

Maria Hagwall  
Styrelseledamot

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

---

BDO Göteborg AB  
Nicolas Sandberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 21:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 01.04.2026 10:15

**DOCUMENT ID:**

ByPmVLcs-x

**ENVELOPE ID:**

rywXEI9sbl-ByPmVLcs-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Redebacken, 769609-9097 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

cdc2f3890a1e5846c292d55fb2a690f5dbad6156f78370d  
df31ecec45af591c9074eadb1d16eed7861bc657f3704  
ccbbe91c14e962682d2e21ed012122297a

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. Ann-Sofie Ulrika Cans<br>cans@chalmers.se              |  Signed<br>Authenticated   | 07.04.2026 21:16<br>01.04.2026 12:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.67.99.46    |
| 2. ALEXANDER WESTERBERG<br>alexander.redebacken@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2026 12:24<br>08.04.2026 12:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.71.81.102 |
| 3. KARIN EVA MARIA HAGVALL<br>maria.hagwall@hotmail.se    |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2026 13:23<br>01.04.2026 10:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.203.62 |
| 4. Julia Maria Wännerdahl<br>julia_wennerdahl@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2026 14:24<br>07.04.2026 18:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.188.52.141 |
| 5. LISBETH JOHANSSON<br>lisbeth.hasse@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated  | 08.04.2026 15:02<br>01.04.2026 17:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.216.8  |
| 6. NICOLAS GUNVARSON SANDBERG<br>nicolas.sandberg@bdo.se  |  Signed<br>Authenticated | 08.04.2026 21:22<br>08.04.2026 21:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.227.41.211 |

\* 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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Redebacken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Redebackens 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Brf Redebacken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsred 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

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 21:21

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 01.04.2026 10:15

**DOCUMENT ID:**

BJeD7N89j-x

**ENVELOPE ID:**

SygU7NUqiWx-BJeD7N89j-x

**DOCUMENT NAME:**

RB\_769609-9097.pdf

4 pages

**SHA-512:**

43afd0db19772b02cfcb735782301641fd58ad0e64c276  
8395d00c7b2cf6161a59271b10369c4aafbdbb15970985  
08e2e56d33d6aa8814a6cf147b5013f71b89

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. NICOLAS GUNVARSON S<br>ANDBERG | Signed        | 08.04.2026 21:21 | eID    | Swedish BankID    |
| nicolas.sandberg@bdo.se           | Authenticated | 08.04.2026 21:20 | Low    | IP: 90.227.41.211 |

\* 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