



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbo N 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Annestorp 22:4	1966	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1966

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 5 060 kvm och 3 lokaler om 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 5060 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Barbro Gustafsson

Barbro Pettersson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

## Revisorer

Kristoffer Håkansson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av avloppsrör i tvättstugan ut till kommunala ledningen.  
Skorstenshuvar utbytta på samtliga fastigheter 2-8.  
Dagvattenrör hus 2 filmad och åtgärdad då det läckte pga av sättning.  
Omfattande betongbesiktning gjordes på samtliga hus 2-8
- 2022** ● Radonmätning - Utfört  
Trappan utanför 6:an - Utfört  
Lekplats Ombyggnad - Utfört  
Laddstolpar för elbil - Utfört
- 2021** ● OVK - Utfört
- 2020** ● Hängrännor stuprännor - Utfört  
Källardörrar 8 st - Utfört  
Källarfönster - Utfört
- 2019** ● Belysning sopstationerna
- 2018** ● Rusta upp vår lekplats  
Gräva ner kablar för belysning.  
Nya parkeringsrutor
- 2017** ● Satt upp brandsläckare vi varje hus (4st)  
Ny uteplats (då finns det vid alla husen i föreningen.  
Iordningställa entréplantering (Trädgårdsplanket)  
Belysning vid sopstationerna  
Ny asfaltering på gångarna i föreningen  
Grindar till sopstationerna
- 2016** ● Nya brevlådor  
Två nya uteplatser

- 2016** ● Upprustning av barrträdsplantering  
Nya dörrar till torkrummen  
Målning tvättstugan  
Tre st brandsläckare på varje hus monterat
- 2015** ● Nya plattor vid entréer  
Ny belysning utanför entréerna  
Ny belysning i källare  
Nya belysning i området + målning av stolparna  
Gamla buskar o träd som dött har blivit ersatta  
Nya fönster i "ettorna" som aldrig varit bytta förut  
9 st garageportar är bytta
- 2012** ● Slamsugit alla brunnar  
Relinat i panncentralen  
Ny papp på våra tak  
Åtgärdat vattenläckage på kulvert mellan panncentral och tvättstuga  
Installation av fjärrvärme
- 2010-2011** ● Relining avloppsnet
- 2010** ● Asfaltering  
Uteplats vid 2:an
- 2009** ● Byte av entrédörrar  
Uppdatering TV-nät  
Indragning av fiberoptik för tele och data
- 2008** ● Nytt staket runt föreningen
- 2004** ● Installation av bergvärme - 0405 - 0410

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Loftgångar och trappor samtliga hus 2-8  
Filmning av stamrör hus 2-8  
Löpande mindre underhåll enligt UH-plan

#### Avtal med leverantörer

Grönskötsel	K.A Entreprenad
Byte av skorstenshuvar	K.A Entreprenad
Besiktning	Betongkonsulten

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Annestorpsvägens Samfällighetsförening, med en andel på 21%.  
Samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen såsom kombiplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifter har gjorts under 2023 med 7 % för att täcka höjda omkostnader tex el.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 716 338	2 528 047	2 503 333	2 501 078
Resultat efter fin. poster	157 793	111 530	296 205	155 560
Soliditet (%)	76	77	75	73
Yttre fond	1 836 751	1 036 751	972 168	1 105 393
Taxeringsvärde	56 600 000	56 600 000	53 600 000	53 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	506	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	191	207	224	255
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	191	207	224	255
Sparande per kvm totalyta, kr	146	106	131	146
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	52	24	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	97	89	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	42	41	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	190	154	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,38	-	-	-

**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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	892 820	-	-	892 820
Upplåtelseavgifter	289 000	-	-	289 000
Fond, yttre underhåll	1 036 751	-	800 000	1 836 751
Reservfond	968 704	-	-	968 704
Balanserat resultat	1 618 586	111 530	-800 000	930 116
Årets resultat	111 530	-111 530	157 793	157 793
<b>Eget kapital</b>	<b>4 917 391</b>	<b>0</b>	<b>157 793</b>	<b>5 075 184</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 730 116
Årets resultat	157 793
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
<b>Totalt</b>	<b>1 087 909</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	296 180
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 384 089</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 716 338	2 528 047
Övriga rörelseintäkter	3	51 427	17 568
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 767 765</b>	<b>2 545 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 933 629	-1 817 165
Övriga externa kostnader	9	-271 936	-175 506
Personalkostnader	10	-131 881	-141 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 819	-286 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 622 265</b>	<b>-2 421 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>145 499</b>	<b>124 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 596	3 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 302	-16 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12 294</b>	<b>-12 809</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>157 793</b>	<b>111 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 793</b>	<b>111 530</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	3 926 170	4 197 698
Maskiner och inventarier	13	119 619	245 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 045 789</b>	<b>4 443 086</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 045 789</b>	<b>4 443 086</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 255	0
Kund- och avgiftsfordringar		11 402	4 044
Övriga fordringar	14	1 754 083	1 148 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 770 740</b>	<b>1 152 114</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		855 777	813 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>855 777</b>	<b>813 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 626 517</b>	<b>1 965 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 672 306</b>	<b>6 408 479</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 181 820	1 181 820
Fond för yttre underhåll		1 836 751	1 036 751
Reservfond		968 704	968 704
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 987 275</b>	<b>3 187 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		930 116	1 618 586
Årets resultat		157 793	111 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 087 909</b>	<b>1 730 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 075 184</b>	<b>4 917 391</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	152 664	764 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>152 664</b>	<b>764 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		17 256	16 419
Skulder till kreditinstitut	16, 18	812 000	284 000
Leverantörsskulder		334 585	191 319
Skatteskulder		17 083	14 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 534	220 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 444 458</b>	<b>726 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 672 306</b>	<b>6 408 479</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>145 499</b>	<b>124 338</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	284 819	286 617
	<b>430 318</b>	<b>410 956</b>
Erhållen ränta	31 596	3 860
Erlagd ränta	-20 826	-15 127
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>441 089</b>	<b>399 688</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 443	-13 290
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191 557	-33 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>618 203</b>	<b>352 997</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	112 478	-245 388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>112 478</b>	<b>-245 388</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-84 000	-84 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-84 000</b>	<b>-84 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>646 681</b>	<b>23 609</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 951 796</b>	<b>1 928 187</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 598 477</b>	<b>1 951 796</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solbo N 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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:

Byggnad	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 883 352	1 733 686
Hysesintäkter garage	64 800	58 500
Hysesintäkter förråd	18 000	18 000
El	21 812	18 165
Elintäkter laddstolpe moms	16 022	0
Uppvärmning	675 840	675 175
Hysesintäkter, övrigt	300	0
Pantsättningsavgift	2 058	8 453
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	27 594	16 100
Öres- och kronutjämning	-6	-32
<b>Summa</b>	<b>2 716 338</b>	<b>2 528 047</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	19 111	0
Försäringersättning	32 386	0
Återbäring försäkringsbolag	-70	17 568
<b>Summa</b>	<b>51 427</b>	<b>17 568</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 502	1 743
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 430	72 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	27 438
Myndighetstillsyn	0	42 375
Gårdkostnader	8 625	2 652
Gemensamma utrymmen	0	4 263
Sophantering	0	4 800
Garage/parkering	4 695	0
Snöröjning/sandning	68 558	41 627
Serviceavtal	11 340	15 120
Fordon	5 354	1 480
Förbrukningsmaterial	640	12 233
<b>Summa</b>	<b>193 144</b>	<b>226 230</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	3 515	0
Tvättstuga	48 817	15 184
Dörrar och lås/porttele	0	932
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 180
Fasader	5 750	0
Balkonger/altaner	0	2 484
Mark/gård/utemiljö	0	9 069
Vattenskada	39 652	0
<b>Summa</b>	<b>97 734</b>	<b>33 849</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	24 960	0
Tak	271 220	0
Mark/gård/utemiljö	0	135 868
<b>Summa</b>	<b>296 180</b>	<b>135 868</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	142 424	263 318
Uppvärmning	509 821	488 665
Vatten	209 020	210 604
Sophämtning/renhållning	153 164	147 719
Grovsopor	3 736	0
<b>Summa</b>	<b>1 018 165</b>	<b>1 110 306</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	94 877	86 872
Fordonsförsäkring	249	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 360	0
Bredband	96 444	96 444
Fastighetsskatt	133 476	127 596
<b>Summa</b>	<b>328 406</b>	<b>310 912</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	3 567
Tele- och datakommunikation	3 572	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 266	23 063
Styrelseomkostnader	720	0
Fritids och trivselkostnader	7 222	500
Föreningskostnader	29 218	32 122
Förvaltningsarvode enl avtal	94 640	91 980
Överlåtelsekostnad	12 865	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	1 560	17 399
Konsultkostnader	91 382	6 875
<b>Summa</b>	<b>271 936</b>	<b>175 506</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	98 400	99 900
Löner till kollektivanst	2 800	0
Lön - fastighetsskötare	0	10 500
Bilersättning skattefri	0	93
Bilersättning skattepliktig	0	33
Arbetsgivaravgifter	30 681	31 463
<b>Summa</b>	<b>131 881</b>	<b>141 989</b>

#### Anställda under året

Föreningen har haft en anställd.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	18 209	16 629
Dröjsmålsränta	7	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 086	0
Övriga räntekostnader	0	39
<b>Summa</b>	<b>19 302</b>	<b>16 668</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 536 614	9 536 614
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 536 614</b>	<b>9 536 614</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 338 916	-5 057 623
Årets avskrivning	-271 528	-281 293
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 610 444</b>	<b>-5 338 916</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 926 170</b>	<b>4 197 698</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
<b>Summa</b>	<b>56 600 000</b>	<b>56 600 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	972 576	727 188
Inköp	-112 478	245 388
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>860 098</b>	<b>972 576</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-727 188	-721 863
Avskrivningar	-13 291	-5 325
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-740 479</b>	<b>-727 188</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>119 619</b>	<b>245 388</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	624	2 644
Klientmedel	0	575 616
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	-1 875
Övriga kortfristiga fordringar	10 759	8 784
Transaktionskonto	675 803	0
Borgo räntekonto	1 066 897	562 902
<b>Summa</b>	<b>1 754 083</b>	<b>1 148 070</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	5 255	0
<b>Summa</b>	<b>5 255</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	1,30 %	552 000	576 000
Nordea	2025-06-18	1,25 %	212 664	272 664
Nordea	2024-06-24	5,13 %	200 000	200 000
<b>Summa</b>			<b>964 664</b>	<b>1 048 664</b>
Varav kortfristig del			812 000	284 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 632 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	35 386	0
Uppl kostn räntor	1 784	3 308
Förutbet hyror/avgifter	226 364	216 796
<b>Summa</b>	<b>263 534</b>	<b>220 104</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 841 000	4 841 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se under Teknisk status vilka underhåll som gjorts eller planeras.

## Underskrifter

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

Möndal

---

Carolina Daniel  
Styrelseledamot

---

Helén Låbom  
Kassör

---

Jeanette Gillsér  
Styrelseledamot

---

Maria-Pia Gunnarsson  
Styrelseledamot

---

Stefan Giza  
Ordförande

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

---

RSM Göteborg Kommanditbolag  
Kristoffer Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

HyrnsFk-70

ENVELOPE ID:

rkQnoFJbQC-HyrnsFk-70

DOCUMENT NAME:

Brf Solbo N 4, 749400-0073 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. HELÉN LÄBOM</b> Helen.Labom@wikstromab.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:46 14.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/14) IP: 212.247.45.46
<b>2. MARIA-PIA GUNNARSSON</b> mariapia.gunnarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:40 14.05.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/03) IP: 83.253.57.172
<b>3. STEFAN GIZA</b> stefan.giza@wellspect.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:42 14.05.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/10) IP: 194.132.184.25
<b>4. JEANETTE GILLSÉR</b> jeanette.gillser@volvocars.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:18 15.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/15) IP: 104.28.31.64
<b>5. CAROLINA DANIEL</b> carolina_daniel@msn.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:21 15.05.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/16) IP: 212.247.159.251
<b>6. KRISTOFER HÅKANSSON</b> kristofer.hakansson@rsm.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:22 16.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/13) IP: 13.81.203.70

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RSM Göteborg KB

Kristofer Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

Hyv2oK1-XC

ENVELOPE ID:

SyN2jFJZXC-Hyv2oK1-XC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - 2023-12-31 - Bostadsrättsföreningen Solbo N 4.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTOFER HÅKANSSON kristofer.hakansson@rsm.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 13:22 16.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/13) IP: 13.81.203.70

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