



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Viggén 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.  
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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Motala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-13 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vigen 4              | 1952    | Motala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 5 818 kvm, 6 lokaler och förrådsutrymmen om 723 kvm samt garage om 852 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7393 kvm

### Styrelsens sammansättning

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Roland Olausson      | Ordförande                           |
| Anders Hanberg       | Vice Ordförande, Kassör, Sekreterare |
| Rasmus Chorell       | Styrelseledamot, Brandskyddsansvarig |
| Kenny Ljungqvist     | Styrelseledamot                      |
| Stefan Hermansson    | Styrelseledamot                      |
| Pirjo-Liisa Luomanen | Suppleant                            |

### Valberedning

Linn Wallin  
Conny Wickström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Åsa Katarina Cronvall Axell    Revisor    Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Relining av avloppsstammar i källaren gröna längan  
Nya portar till kallgaragen nr 38-57
- 2022-2024 ● Nytt plåttak Tre Lyktor - Pizzeria/Närlivsbutik
- 2022 ● Nya portar till termogaragen nr 1-21
- 2021 ● Rengjorda, lagade och behandlade hustak
- 2020-2022 ● Elstambyte, 3-fas i lgh, nya elmätare, elcentraler och stigare mm.
- 2018 ● Nya lägenhetsdörrar och portar samt nytt låssystem
- 2002 ● 3-glasfönster samtliga lägenheter

## Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Byte av trapphusfönster och källarfönster
- 2026-2027 ● Relining av avloppsrör i gula och röda längan (endast i källarplanen)

## Avtal med leverantörer

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Bredband, fiber                   | Bredband2       |
| Ekonomisk förvaltning             | SBC             |
| Elabonnemang + Fjärrvärme         | Vattenfall      |
| Elabonnemang från 240501          | Fortum          |
| Fastighetslån                     | Handelsbanken   |
| Försäkring                        | If              |
| Kabel-TV                          | Tele2           |
| Källsorterad avfallshantering     | Stena Recycling |
| Vatten, avlopp samt hushållssopor | Motala Kommun   |
| Relining avloppsrör               | Repipe          |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har sökt och fått bidrag från Motala Kommun för att vi källsorterar

Fastighetsskötare Jari Torvinen har sagts upp pga arbetsbrist vilket bidrar till minskade personalkostnader

Vi har övergått till ny redovisningsmetod (K3) vilket förväntas ge en mer rättvis bild över föreningens ekonomi

### Övriga uppgifter

Gula längan har fått en asfalterad lastzon

Vi har investerat i en ny eldriven lastmaskin till fastighetsskötaren (Förutom att den ger fler användningsområden är den billigare i drift och mer miljövänlig)

Ytterligare 4 kolonilotter håller på att anläggas och blir klara för uthyrning till nästa vår

Relining av avloppsstammarna i källarna (18 E-M) beställdes av Repipe till en fast kostnad 1775000:-. Den första etappen (Gröna längan 18E-G) påbörjades i februari. Tyvärr inträffade översvämningar i källaren vid 2 tillfällen pga nedspolade våtservetter varför projektet blev försenat. Det krävdes också ett omfattande saneringsarbete efteråt. Vår försäkring täckte dock den största delen av den kostnaden. Däremot tillkom några andra kostnader pga upptäckta felkopplingar av dagvattenledningar samt att oväntade håltagningar och upptag i golv blev nödvändiga. Vi planerar att fortsätta reliningen i gula och röda längan (H-J + K-M) under 2026 och/eller 2027 beroende på när Repipe kan erbjuda en säkrare metod som minimerar risken för fler översvämningar samt hur vår ekonomi utvecklas framöver. Återstående kostnad är ca 1184000:-.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024 -<br>2025 | 2023 -<br>2024 | 2022 -<br>2023 | 2021 -<br>2022 | 2020 - 2021 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 108 549      | 5 144 332      | 4 920 345      | 4 920 291      | 4 407 665   |
| Resultat efter fin. poster                         | 678 303        | 561 013        | -811 018       | 78 644         | -2 963 143  |
| Soliditet (%)                                      | 0              | 0              | 0              | -              | -           |
| Yttre fond                                         | 1 430 639      | 900 000        | 582 000        | -              | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 58 088<br>000  | 50 261<br>000  | 50 261<br>000  | 50 261<br>000  | 42 134 000  |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 748            | 748            | -              | -              | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,4           | 82,5           | -              | -              | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 837          | 1 845          | 1 689          | 1 694          | 1 701       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 408          | 1 703          | 1 560          | 1 564          | 1 571       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 148            | 184            | 204            | 248            | 155         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 45             | 47             | 96             | 102            | 68          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 137            | 170            | 135            | 132            | 134         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 34             | 36             | 32             | 31             | 35          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 216            | 253            | 263            | 265            | 238         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,62           | 2,21           | 1,71           | -              | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,43           | 2,47           | 4,49           | -              | -           |

**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 (totalt 196 519 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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-06-30      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-06-30    |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser                 | 156 000         | -                                            | -                               | 156 000       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 900 000         | -369 361                                     | 900 000                         | 1 430 639     |
| Balanserat resultat      | -2 276 107      | 930 374                                      | -900 000                        | -2 245 733    |
| Årets resultat           | 561 013         | -561 013                                     | 678 303                         | 678 303       |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-659 094</b> | <b>0</b>                                     | <b>678 303</b>                  | <b>19 209</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 345 733        |
| Årets resultat                                                     | 678 303           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -900 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 567 430</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 64 202            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 503 228</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 juli - 30 juni                                  | Not           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 108 549         | 5 144 332         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 160 399           | 131 210           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 268 948</b>  | <b>5 275 542</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 784 594        | -3 046 181        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -276 334          | -224 124          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -911 797          | -997 190          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -342 424          | -230 718          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 315 149</b> | <b>-4 498 213</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>953 799</b>    | <b>777 329</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 286             | 19 195            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -280 782          | -235 511          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-275 497</b>   | <b>-216 316</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>678 303</b>    | <b>561 013</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>678 303</b>    | <b>561 013</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 8 746 794  | 10 149 282 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 1 974 949  | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 10 721 743 | 10 149 282 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 10 721 743 | 10 149 282 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 22 671     | 34 153     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 420 966    | 743 406    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 66 385     | 63 052     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 510 022    | 840 611    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 600 000    | 0          |
| Summa kassa och bank                         |        | 600 000    | 0          |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 110 022  | 840 611    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 11 831 765 | 10 989 893 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 156 000    | 156 000    |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 430 639  | 900 000    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 1 586 639  | 1 056 000  |
| Ansamlad förlust                             |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -2 245 733 | -2 276 107 |
| Årets resultat                               |        | 678 303    | 561 013    |
| Summa ansamlad förlust                       |        | -1 567 430 | -1 715 094 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 19 209     | -659 094   |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 486 050  | 3 951 225  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 3 486 050  | 3 951 225  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 202 659  | 6 785 484  |
| Leverantörsskulder                           |        | 133 706    | 137 080    |
| Skatteskulder                                |        | 23 983     | 14 737     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 174 993    | 57 474     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 791 165    | 702 987    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 8 326 506  | 7 697 762  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 11 831 765 | 10 989 893 |

## Kassaflödesanalys

| 1 juli - 30 juni                                                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>953 799</b>   | <b>777 329</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 342 424          | 230 718           |
|                                                                                 | <b>1 296 223</b> | <b>1 008 047</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 792            | 26 054            |
| Erlagd ränta                                                                    | -282 064         | -196 588          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 018 952</b> | <b>837 514</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 251 535          | -285 571          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 212 851          | 28 707            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 483 338</b> | <b>580 649</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -914 885         | -1 765 409        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-914 885</b>  | <b>-1 765 409</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 2 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -48 000          | -1 094 064        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-48 000</b>   | <b>905 936</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>520 453</b>   | <b>-278 824</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>476 187</b>   | <b>755 011</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>996 640</b>   | <b>476 187</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Viggen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen för Brf Viggen 4 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-07-01.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, el, fondavsättningar, 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:

|             |          |
|-------------|----------|
| Inventarier | 4 - 10 % |
| Byggnad     | 1,61%    |

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

|                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 4 161 084        | 4 161 084        |
| Balkongavgift                  | 41 580           | 41 580           |
| Hysesintäkter lokaler          | 82 212           | 181 866          |
| Hysesintäkter lokaler, moms    | 106 278          | 0                |
| Hysesintäkter garage           | 217 042          | 211 420          |
| Hysesintäkter p-plats          | 93 590           | 96 088           |
| Hysesintäkter p-plats, moms    | 2 700            | 0                |
| Hysesintäkter förråd           | 49 843           | 48 713           |
| Hysesintäkter förråd, moms     | 3 066            | 0                |
| Bredband                       | 1 200            | 4 800            |
| Bredband moms                  | 3 600            | 0                |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler | -5 632           | 0                |
| El, moms                       | 251 460          | 313 926          |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 13 736           | 17 772           |
| Intäkter solel, moms           | 9 438            | 4 760            |
| Bastu                          | 4 150            | 6 650            |
| Gemensamhetslokal              | 4 450            | 7 050            |
| Övriga intäkter                | 0                | 3 997            |
| Sophämtning                    | 960              | 960              |
| Administration                 | 960              | 960              |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 0                | 4 422            |
| Återvunna fordringar ej moms   | 9 108            | 6 694            |
| Dröjsmålsränta                 | 0                | 159              |
| Pantsättningsavgift            | 6 902            | 5 206            |
| Överlåtelseavgift              | 22 118           | 18 097           |
| Administrativ avgift, moms     | 195              | 0                |
| Administrativ avgift           | 6 908            | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 14 174           | 8 118            |
| Vidarefakturerade kostnader    | 7 424            | 0                |
| Öres- och kronutjämning        | 3                | 10               |
| <b>Summa</b>                   | <b>5 108 549</b> | <b>5 144 332</b> |

Under oktober 2024 flyttades restaurang Dani ABs debitering från Hysesintäkter lokal till Hysesintäkter lokal moms.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattereduktion        | 4              | 0              |
| Övriga erhållna bidrag | 82 042         | 130 510        |
| Övriga intäkter        | 21 638         | 700            |
| Försäkringsersättning  | 56 715         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>160 399</b> | <b>131 210</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024 - 2025   | 2023 - 2024    |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0             | 823            |
| Städning utöver avtal               | 0             | 21 625         |
| Sotning                             | 2 810         | 8 285          |
| Besiktningar                        | 9 529         | 0              |
| Gårdkostnader                       | 18 821        | 26 252         |
| Gemensamma utrymmen                 | 7 910         | 563            |
| Snöröjning/sandning                 | 11 974        | 51 462         |
| Fordon                              | 124           | 16 756         |
| Förbrukningsmaterial                | 31 249        | 21 378         |
| <b>Summa</b>                        | <b>82 417</b> | <b>147 144</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 10 088         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter      | 2 049          | 0              |
| Tvättstuga                  | 32 922         | 18 147         |
| Dörrar och lås/porttele     | 2 653          | 15 679         |
| VVS                         | 106 583        | 73 088         |
| Ventilation                 | 3 772          | 0              |
| Elinstallationer            | 50 468         | 0              |
| Tak                         | 0              | 4 625          |
| Balkonger/altaner           | 0              | 4 803          |
| Mark/gård/utemiljö          | 61 044         | 3 072          |
| Garage/parkering            | 1 600          | 36 250         |
| Vattenskada                 | 0              | 3 624          |
| Skador/klotter/skadegörelse | 9 916          | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>281 095</b> | <b>159 288</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024 - 2025   | 2023 - 2024    |
|---------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga          | 0             | 13 333         |
| Gemensamma utrymmen | 27 765        | 63 398         |
| Värmeanläggning     | 0             | 254 000        |
| Ventilation         | 1 126         | 0              |
| Tak                 | 35 311        | 33 125         |
| Mark/gård/utemiljö  | 0             | 5 505          |
| Garage/parkering    | 1             | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>64 202</b> | <b>369 361</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 340 100          | 296 051          |
| Utbetalning elstöd      | 0                | 102 979          |
| Uppvärmning             | 1 040 954        | 1 073 874        |
| Vatten                  | 258 213          | 225 118          |
| Sophämtning/renhållning | 219 762          | 199 826          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 859 029</b> | <b>1 897 848</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 99 996         | 93 528         |
| Självrisk              | 18 953         | 0              |
| Fordonsförsäkring      | 122            | 200            |
| Kabel-TV               | 33 665         | 44 578         |
| Bredband               | 157 808        | 176 635        |
| Fastighetsskatt        | 187 480        | 162 410        |
| Korr. fastighetsskatt  | -173           | -4 811         |
| <b>Summa</b>           | <b>497 851</b> | <b>472 540</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 625          | 2 014          |
| Tele- och datakommunikation     | 2 031          | 1 752          |
| Juridiska åtgärder              | 1 797          | 0              |
| Inkassokostnader                | 507            | 4 297          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 25 286         | 23 000         |
| Styrelseomkostnader             | 42             | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 353            | 1 187          |
| Föreningskostnader              | 1 304          | 2 214          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 146 699        | 142 972        |
| Överlåtelsekostnad              | 22 034         | 20 890         |
| Pantsättningskostnad            | 5 146          | 7 452          |
| Korttidsinventarier             | 2 884          | 3 987          |
| Administration                  | 13 265         | 14 359         |
| Konsultkostnader                | 52 120         | 0              |
| Vidarefakturerade kostnader     | 242            | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>276 334</b> | <b>224 124</b> |



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden              | 129 360        | 115 500        |
| Övriga arvoden               | 4 950          | 0              |
| Lön - fastighetsskötare      | 419 347        | 380 433        |
| Förändring semesterlöneskuld | 5 873          | 157 558        |
| Bilersättning skattefri      | 810            | 973            |
| SPP/tjänstepension/FORA      | 24 000         | 16 156         |
| Arbetsgivaravgifter          | 182 847        | 187 262        |
| Löneskatt                    | 5 496          | 3 670          |
| Uttagsskatt                  | 138 421        | 135 639        |
| Övriga personalkostnader     | 693            | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>911 797</b> | <b>997 190</b> |

Anställda under året  
Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 280 781        | 227 298        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 8              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1              | 8 205          |
| <b>Summa</b>                       | <b>280 782</b> | <b>235 511</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 18 344 409        | 16 579 000        |
| Omklassificerat till inventarier              | -1 850 559        | 0                 |
| Årets inköp                                   | 640 133           | 1 765 409         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 133 984</b> | <b>18 344 409</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 195 127        | -7 964 409        |
| Omklassificering till inventarier             | 61 288            | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -253 351          | -230 718          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 387 190</b> | <b>-8 195 127</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>8 746 794</b>  | <b>10 149 282</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>94 800</i>     | <i>94 800</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 45 008 000        | 38 067 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 13 080 000        | 12 194 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 088 000</b> | <b>50 261 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2025-06-30       | 2024-06-30     |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                  |                |
| Ingående                              | 85 031           | 85 031         |
| Omklassificering från byggnad         | 1 850 559        | 0              |
| Årets inköp                           | 274 751          | 85 031         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>2 210 341</b> | <b>85 031</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                  |                |
| Ingående                              | -85 031          | -85 031        |
| Ack. avskrivning omklassificering     | -61 288          | 0              |
| Årets avskrivning                     | -89 073          | 0              |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-235 392</b>  | <b>-85 031</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>1 974 949</b> | <b>0</b>       |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 19 964         | 82 763         |
| Skattefordringar                       | 0              | 2 913          |
| Momsavräkning                          | 0              | 181 543        |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 1 032          | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 3 330          | 0              |
| Transaktionskonto                      | 396 640        | 476 187        |
| <b>Summa</b>                           | <b>420 966</b> | <b>743 406</b> |

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

|                          | 2025-06-30    | 2024-06-30    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 122           | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 25 091        | 24 999        |
| Förutbet kabel-TV        | 11 241        | 0             |
| Förutbet bredband        | 29 180        | 0             |
| Upplupna intäkter        | 258           | 38 053        |
| Upplupna ränteintäkter   | 493           | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>66 385</b> | <b>63 052</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-06-30 | Skuld<br>2025-06-30 | Skuld<br>2024-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2025-07-30               | 1,32 %                  | 718 187             | 718 187             |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-30               | 1,36 %                  | 3 233 038           | 3 233 038           |
| Stadshypotek AB       | 2028-04-30               | 3,14 %                  | 1 486 050           | 1 486 050           |
| Stadshypotek AB       | 2026-03-30               | 3,19 %                  | 328 000             | 376 000             |
| Stadshypotek AB       | 2026-06-30               | 3,86 %                  | 2 923 434           | 2 923 434           |
| Stadshypotek AB       | 2027-03-30               | 3,28 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>10 688 709</b>   | <b>10 736 709</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 202 659           | 6 785 484           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 448 709 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**

|                                  | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 4 839          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 15 781         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 41 915         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 63 211         | 64 493         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 439            | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 39 665         | 36 365         |
| Uppl kostn semesterlöner         | 163 432        | 157 558        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 63 646         | 48 277         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 398 237        | 396 294        |
| <b>Summa</b>                     | <b>791 165</b> | <b>702 987</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 319 300 | 12 319 300 |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Motala

---

Anders Hanberg  
Vice Ordförande, Kassör, Sekreterare

---

Kenny Ljungqvist  
Styrelseledamot

---

Rasmus Chorell  
Styrelseledamot, Brandskyddsansvarig

---

Roland Olausson  
Ordförande

---

Stefan Hermansson  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Åsa Katarina Cronvall Axell  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.10.2025 16:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.10.2025 07:57

**DOCUMENT ID:**

rJZ81uhnpvgg

**ENVELOPE ID:**

B18kdnhpxx-rJZ81uhnpvgg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vigen 4, 724000-1151 - Årsredovisning 2025.pdf  
21 pages

**SHA-512:**

5a00357a0fb4b9bdd6398ebcfadbc3d210ca858fe6b7d  
290157a1b6767b85de6b709a1ae1f95f72140c292085da  
c24a0ab9509b6c8a783e8be96428a3a5e30e

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. LARS ROLAND OLAUSSO<br>N<br>rolle.55@hotmail.com           |  Signed   | 15.10.2025 08:30 | eID    | Swedish BankID |
| 2. Anders Hanberg<br>anders.hanberg1@gmail.c<br>om            |  Signed   | 15.10.2025 09:14 | eID    | Swedish BankID |
| 3. RASMUS BENNY CHOREL<br>L<br>rasmuschorell@live.se          |  Signed   | 15.10.2025 10:12 | eID    | Swedish BankID |
| 4. KENNY LJUNGQVIST<br>kennyljungkvist@hotmail.<br>com        |  Signed   | 15.10.2025 10:41 | eID    | Swedish BankID |
| 5. Stefan Hermansson<br>stefan.hermansson33@g<br>mail.com     |  Signed   | 15.10.2025 13:02 | eID    | Swedish BankID |
| 6. Åsa Katarina Cronvall Axe<br>ll<br>asa.axell@borevision.se |  Signed | 15.10.2025 16:13 | eID    | Swedish BankID |

\* 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 Brf Viggen 4, org.nr. 724000-1151

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggen 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lividera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggen 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min  
digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.10.2025 16:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 15.10.2025 07:57

**DOCUMENT ID:**

SyQUyO3n6gx

**ENVELOPE ID:**

BJeLyO23axl-SyQUyO3n6gx

**DOCUMENT NAME:**

Rev ber.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0897d88ea21cfd3ea874dec0b75825599b2c43a6e730d2  
56c8c4cd2b87e7251b4d3fa884fe8f8898a58f4e1c66eec  
9544ae47bba3b908f38c607bc1dab00101a

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. Åsa Katarina Cronvall Axe<br>II<br>asa.axell@borevision.se |  Signed | 15.10.2025 16:14 | eID    | Swedish BankID |

\* 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