



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 45:11	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 145 kvm.

Styrelsens sammansättning

Noak Axel Vitalis Bredin	Ordförande
Carl Jonas Michael Persson	Styrelseledamot
Elin Tälth	Styrelseledamot
Olle Månsson	Styrelseledamot
Sarah Johanna Birgitta Torstensson	Styrelseledamot

Valberedning

Angelica Algehov

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Thunholm Auktoriserad revisor Adact

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-09. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Fasadrenovering
● Takrenovering
● Renovering av vind

Planerade underhåll

2025-2025 ● Förebyggande underhåll fönster
2026 ● Dränering

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförvaltning	Esplanad
Sophämtning	Göteborgs stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat lån.

Övriga uppgifter

Ändringar av stadgarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 314 545	1 215 523	886 358	920 199
Resultat efter fin. poster	-271 219	-221 605	-521 001	-870 135
Soliditet (%)	64	64	64	61
Yttre fond	608 189	184 000	171 663	30 600
Taxeringsvärde	21 200 000	22 600 000	20 400 000	20 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 103	1 035	769	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	97,5	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 386	8 439	8 515	10 269
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 386	8 439	8 515	10 269
Sparande / kvm totalyta, kr	284	47	78	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	24	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	125	112	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	65	53	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	212	189	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	3,78	2,58	-
Räntekänslighet (%)	7,61	8,15	11,07	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för 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.

Upplysning vid förlust

Underhåll har utförts och underhållsplan uppdaterats för att i framtiden kunna planera inför sådana kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 990 000	-	-	19 990 000
Upplåtelseavgifter	2 089 000	-	-	2 089 000
Fond, yttre underhåll	184 000	-35 811	460 000	608 189
Balanserat resultat	-4 342 381	-185 794	-460 000	-4 988 175
Årets resultat	-221 605	221 605	-271 219	-271 219
Eget kapital	17 699 014	0	-271 219	17 427 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 528 175
Årets resultat	-271 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 000
Totalt	-5 259 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	205 533
Balanseras i ny räkning	-5 053 861

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 314 546	1 215 523
Summa rörelseintäkter		1 314 546	1 215 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-769 952	-688 182
Övriga externa kostnader	8	-96 319	-124 387
Personalkostnader	9	-38 636	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 972	-239 880
Summa rörelsekostnader		-1 295 879	-1 090 101
RÖRELSERESULTAT		18 667	125 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 202	19 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-297 088	-366 881
Summa finansiella poster		-289 886	-347 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 219	-221 605
ÅRETS RESULTAT		-271 219	-221 605

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	26 095 163	26 478 911
Markanläggningar	12	24 647	31 871
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 119 810	26 510 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 119 810	26 510 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 652	21 316
Övriga fordringar	14	1 192 731	1 116 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 451	38 338
Summa kortfristiga fordringar		1 251 834	1 176 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 251 834	1 176 274
SUMMA TILLGÅNGAR		27 371 645	27 687 056

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 079 000	22 079 000
Fond för yttre underhåll		608 189	184 000
Summa bundet eget kapital		22 687 189	22 263 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 988 175	-4 342 381
Årets resultat		-271 219	-221 605
Summa ansamlad förlust		-5 259 394	-4 563 986
SUMMA EGET KAPITAL		17 427 795	17 699 014
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 602 300	9 662 300
Leverantörsskulder		32 658	35 328
Skatteskulder		107 328	90 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	201 563	200 118
Summa kortfristiga skulder		9 943 849	9 988 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 371 645	27 687 056

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 667	125 422
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 972	239 880
	409 639	365 302
Erhållen ränta	7 202	19 854
Erlagd ränta	-296 645	-367 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 196	17 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 642	-24 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 364	37 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 918	30 297
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-87 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-87 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 918	-57 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 599	1 103 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 108 517	1 046 599

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	1,34 %
Yttertak	2,33 %
Fasader	2,33 %
Balkonger	3,16 %
Fönster	3,85 %
Stamledningar VA	2,53 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	8,06 %
El	2,39 %
Markanläggningar	6,60 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 173 780	1 120 164
Bredband	88 800	64 800
Påminnelseavgift	480	300
Pantsättningsavgift	3 513	1 146
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	42 973	24 617
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	1 314 546	1 215 523

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 328	84 623
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 957	3 886
Besiktningar	4 795	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 750
Gårdkostnader	373	4 165
Snöröjning/sandning	1 144	5 688
Serviceavtal	2 896	0
Summa	85 492	132 112

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 217	0
Dörrar och lås/porttele	3 209	0
VVS	10 936	0
Elinstallationer	8 787	0
Fönster	0	93 216
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 618
Summa	26 149	96 834

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	35 811
Fönster	205 533	0
Summa	205 533	35 811

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 210	25 068
Uppvärmning	135 765	143 125
Vatten	75 289	74 942
Sophämtning/renhållning	32 586	29 762
Summa	269 850	272 897

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 136	32 521
Bredband	92 624	65 847
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	182 928	150 528

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	369
Tele- och datakommunikation	7 591	3 367
Inkassokostnader	2 096	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 313	21 875
Styrelseomkostnader	563	0
Fritids och trivselkostnader	203	236
Föreningskostnader	1 388	1 403
Förvaltningsarvode enl avtal	34 300	32 918
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Administration	4 830	1 877
Konsultkostnader	10 607	53 744
Summa	96 319	124 387

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 236	9 002
Summa	38 636	37 652

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	297 088	366 881
Summa	297 088	366 881

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 062 942	29 062 942
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 062 942	29 062 942
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 584 031	-2 351 375
Årets avskrivning	-383 748	-232 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 967 779	-2 584 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 095 163	26 478 911
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 379 762</i>	<i>6 379 762</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	8 200 000
Summa	21 200 000	22 600 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 375	109 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 375	109 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 504	-70 280
Årets avskrivning	-7 224	-7 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-84 728	-77 504
Utgående restvärde enligt plan	24 647	31 871

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 524	40 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 524	40 524
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 524	-40 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 524	-40 524
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 214	70 021
Transaktionskonto	137 484	108 254
Borgo räntekonto	971 033	938 345
Summa	1 192 731	1 116 620

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 479	1 250
Förutbet försäkr premier	16 601	13 932
Förutbet kabel-TV	8 993	0
Förutbet bredband	14 378	23 156
Summa	49 451	38 338

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,84 %	448 000	448 000
SEB	Löst	-	-	452 500
SEB	Löst	-	-	2 264 800
SEB	Löst	-	-	2 297 000
SEB	2026-03-28	2,46 %	2 500 000	2 500 000
SEB	Löst	-	-	1 700 000
SEB	2026-03-28	3,00 %	6 654 300	-
Summa			9 602 300	9 662 300
Varav kortfristig del			9 602 300	9 662 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 202 300 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	197	0
Uppl kostn el	2 143	2 275
Uppl kostnad Värme	16 255	17 417
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	19 000
Uppl kostn räntor	1 908	1 465
Uppl kostn vatten	8 061	11 127
Uppl kostnad Sophämtning	2 710	2 537
Uppl kostnad arvoden	29 400	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	9 002
Förutbet hyror/avgifter	109 652	108 645
Summa	201 563	200 118

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 926 000	9 926 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Göteborg

Carl Jonas Michael Persson
Styrelseledamot

Elin Tälth
Styrelseledamot

Noak Axel Vitalis Bredin
Ordförande

Olle Månsson
Styrelseledamot

Sarah Johanna Birgitta Torstensson
Styrelseledamot

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

Adact
Björn Thunholm
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 15:22

DOCUMENT ID:

Bylhf3HgqZx

ENVELOPE ID:

S1sM2Bg5bg-Bylhf3HgqZx

DOCUMENT NAME:

Brf Skiftesgatan 4, 769623-7945 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d18e4f8dc57eb2b95898cea4277b1cf2ed53dd081b12c3814ba9189c654ee877c2856ee9e376a3ffe36660e77554f3e9a93694decb4dd47e93015f2db19c216a

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. ELIN TÄLTH elin.talth@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 15:31 12.03.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.249
2. Sarah Johanna Birgitta To rstensson sarah.torstensson@gmail. com	 Signed Authenticated	15.03.2026 07:54 15.03.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.104.215
3. Carl Jonas Michael Perss on jonas.p99@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:33 18.03.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.17.158
4. Noak Axel Vitalis Bredin bredinnoak@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 09:28 19.03.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.110
5. Olle Månsson olle.lars.mansson@gmail. com	 Signed Authenticated	20.03.2026 12:14 20.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.110.192
6. BJÖRN THUNHOLM bjorn.thunholm@adact.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:19 20.03.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

* 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 Skiftesgatan 4
Org.nr. 769623-7945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard 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 likvidera 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. 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 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skiftesgatan 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 13:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 15:22

DOCUMENT ID:

r1gofnHe9Wg

ENVELOPE ID:

S1bcznHgqbg-r1gofnHe9Wg

DOCUMENT NAME:

Skiftesgatan 4 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1cef5fd0dc97042a452dd496c5b683a4aba6b9373001
d85d98594ca0b5e9d391185de2d5cb8a7c5da6ebf468f9
bdb10cc4590d4e72205e2f1538888cbe3c25

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN THUNHOLM	Signed	20.03.2026 13:20	eID	Swedish BankID
bjorn.thunholm@adact.se	Authenticated	20.03.2026 13:19	Low	IP: 176.10.218.66

* 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



PAES
sealed