# Brf Cederborgen

Årsredovisning 2025

# Brf Cederborgen

Org.nr: 716444-1839

# Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

**Innehållsförteckning** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |
| Underskrifter | 20 |


Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cederborgen, 716444-1839, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Verksamheten

## Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-13. Föreningens nuvarande e konomiska plan registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

| **Styrelse** | | **Vald t.o.m. föreningsstämman** |
|---|---|---|
| Ordförande | Jan-Henrik Stjerndahl | 2026 |
| Ledamot | Rickard Ribbås | 2026 |
| Ledamot | Martin Karlsson | 2026 |
| Ledamot | Andreas Palmgren | Avgått |
| Ledamot | Sanne Svensson | Avgått |
| Suppleant | Hanna Christensen | 2026 |

| **Revisor** | |
|---|---|
| Extern revisor | Magnus Emilsson |
| | BoRevision i Sverige AB |

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kerstin Hansson och Katarina Parkkonen.

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1932 och förvärvades av föreningen 2006. Fastighetens adresser är Cederbourgsgatan 8 och Södra Vägen 69.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler, 2 förråd samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok |
|---|---|
| 19 | 6 |

| | | |
|---|---|---|
| Total tomtarea: | 772 | kvm |
| Total bostadsarea: | 1 994 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 994 | kvm |
| Total lokalarea: | 521 | kvm |

**Lokaler**

| Lokalhyresgäster | Yta (kvm) | Kontraktslängd | Avtalstid |
|---|---|---|---|
| Danisenn AB (Cyrano) | 241 | 120 mån | 2034-05-31 |
| Scandinavian Heart Care AB | 115 | 60 mån | 2030-12-31 |
| Hai Lua Quan Bistro AB | 115 | 36 mån | 2027-04-30 |
| On Tower Sweden AB | - | 120 mån | 2034-01-31 |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2026-12-31.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Elavtal avseende volym | Fortum |
| Fjärrvärme | Göteborg Energi |
| Avfallshantering, sorterat avfall | Renova |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Anticimex och Presto |
| Kabel-TV | Tele2 |
| Bredband | Bahnhof |
| Serviceavtal hissar | Motum Väst |
| Serviceavtal skadedjur | Skadedjursbekämpning i Väst |
| Serviceavtal mattor | Elis Textil |

**Reparationer och Underhåll**

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 116 030 kr och planerat underhåll för 200 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser installation av luftkonditionering hos lokalhyresgäst.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen under räkenskapsåret även haft utgifter till ett belopp av 2 121 791 kr avseende pågående reliningarbete och upparbetade utgifter ligger per bokslutsdagen 2025-12-31 bokade som en pågående nyanläggning. De upparbetade utgifterna kommer efter slutförd entreprenad att aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkningen för att sedan belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningskostnader under dess nyttjandeperiod. Värdet av den pågående nyanläggningen redovisas i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det årliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 435 000 kr, vilket motsvarar 173 kr per kvadratmeter.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 151 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 60 kr per kvadratmeter. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras i balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Under kommande år ligger huvudfokus på att färdigställa arbetet med relining som påbörjades under 2025. Styrelsen kommer även löpande att se över ytterligare underhållsbehov, men inga större åtgärder ligger planerade per datum för årsredovisningens avlämnande.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

| Sammanställning av utförda åtgärder | År |
|---|---|
| Relining | 2025- |
| Installation av luftkonditionering hos lokalhyresgäst | 2025 |
| Slipning, lackning och montering av spegelglas i hissar | 2024 |
| Väggförstärkningsarbeten i trapphus | 2023-2024 |
| Byte av fastighetsboxar | 2022-2023 |
| Justering och smörjning av balkongdörrar och fönster | 2022-2023 |
| Byte av två torkskåp | 2022 |
| OVK-besiktning (ombesiktning efter ordinarie OVK 2021) | 2022 |
| Installation av fem laddstolpar | 2021 |
| Byte av cirkulationspump samt injustering av värmesystem | 2021 |
| Isolering av värmerör i lokal | 2021 |
| Installation av höghastighetsfibernät | 2020 |
| Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar | 2019 |
| Renovering av inre och yttre portar | 2019 |
| Byte av radiatorventiler och termostater | 2019 |
| Grundkontroll till följd av byggnation av Västlänken | 2019 |
| Byte av fönster till restauranglokal | 2018 |
| Två nya tvättmaskiner samt en ny torktumlare och nytt torkskåp till tvättstuga | 2017-2018 |
| Renovering av huskropp | 2017 |
| Renovering av tvättstuga | 2015 |
| Borinfiltration av fastighetsgrund | 2014 |
| Relining | 2014 |
| Renovering av yttertak | 2013 |
| Renovering av balkonger | 2013 |
| Renovering av hiss | 2008-2009 |
| Renovering av badrum | 2006-2007 |
| | |
| Rörstambyte | 1982 |
| Elstambyte | 1982 |

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 april samt extra föreningsstämma den 28 augusti för fyllnadsval av ledamot. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

**Styrelsens ord**

Under det gångna verksamhetsåret har en stor investering i fastighetens avloppssystem skett och det har även tecknats ett nytt hyresavtal med en av lokalhyresgästerna.

Under 2024 och 2025 förekom flera problem med stopp i avloppssystemet till flera medlemmars toalett- och köksavlopp. Avloppsstoppen accentuerades under första halvåret 2025 och vid inspektion noterade rörmokare att avloppssystemet generellt hade nått sin tekniska livslängd och behövde förnyas. Vid optisk inspektion noterades att godstjockleken i avloppsrören var så anfrätt att det förelåg risk för hål i rören och därmed risk för läckage av avloppsinnehåll utanför rören. De två behandlingsalternativ som stod till buds var stambyte alternativt relining. Stambyte innebär en betydligt mer omfattande inverkan i fastigheten och är betydligt dyrare än relining. Den fackmannamässiga inspektionen av systemet bedömde att det skulle räcka med relining, som dessutom skulle ge samma livslängd som stambyte. Anbud från välrenommerade firmor begärdes in och i juni 2025 fick firman Re-new uppdraget att utföra arbetet. Detta påbörjades i oktober 2025 och beräknades pågå under 6 veckor. På grund av vattenläckage under pågående arbete fördröjdes reliningen då det utökades med att avfukta och återställa uppkomna skador.

Föreningens hyresavtal med Scandinavian Heart Care löpte ut i januari 2026. I samband med detta uppstod en tvist rörande hyresnivå och vissa kringkostnader, vilket ledde till att lokalhyresgäst tillfälligt valde att deponera hyresbetalningar. Föreningen genomförde under perioden åtgärder i lokalen för att förbättra inomhusklimatet genom att installera en AC-anläggning. Då parterna inte kunde nå en överenskommelse inleddes en juridisk process. Under december 2025 träffades en uppgörelse som innebar att deponerad hyra återbetalades, att ett nytt flerårigt avtal tecknades med oförändrad bashyra samt en tidsbegränsad hyresrabatt. Fastighetsskatten justerades också i samband med tecknande av det nya hyresavtalet.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.
Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2026-01-01.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter, tkr | 2 560 | 2 648 | 1 986 | 1 773 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 642 | - 599 | - 699 | - 888 |
| Förändring av underhållsfond, tkr | 151 | -233 | 186 | 203 |
| Resultat efter fondförändringar, tkr * | -793 | | | |
| Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar, tkr * | | 70 | -450 | -654 |
| Sparande, kr/kvm | 216 | 168 | 161 | 126 |
| Soliditet (%) | 59 | 64 | 65 | 66 |
| Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 604 | 604 | 549 | 457 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 47 | 45 | 55 | 51 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 458 | 431 | 387 | 385 |
| Energikostnad, kr/kvm | 165 | 166 | 132 | 149 |
| Ränta, kr/kvm | 135 | 158 | 108 | 42 |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm ** | 60 | 169 | 166 | 162 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 019 | 4 110 | 4 138 | 4 166 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm | 6 331 | 5 184 | 5 219 | 5 255 |
| Räntekänslighet (%) | 10.49 | 8.59 | 9.51 | 11.49 |
| Snittränta (%) | 2.68 | 3.84 | 2.6 | 1.01 |

* Nyckeltalet *Resultat efter fondförändringar, tkr* används fr.o.m. 2025 istället för nyckeltalet *Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar, tkr* i samband med att föreningen gått över till att upprätta årsredovisningen enligt K3-regelverket.

** Föreningens löpande avsättning till underhållsfond är betydligt lägre fr.o.m. 2025 i samband med att föreningen gått över till att upprätta årsredovisningen enligt K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras i balansräkningen istället för att avsättas till underhållsfonden.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -641 507 kr för räkenskapsåret. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 526 243 kr, kostnad för planerat underhåll på 200 000 kr samt juristkostnader på 617 142 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat från den löpande driften på 701 878 kr, vilket överstiger det långsiktiga investerings- och underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 29 589 133 | 463 092 | - 9 195 133 | - 599 058 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -599 058 | 599 058 |
| Avsättning till underhållsfond | | 151 000 | -151 000 | |
| Årets resultat | | | | -641 507 |
| **Vid årets slut** | **29 589 133** | **614 092** | **- 9 945 191** | **- 641 507** |

| **Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)** | |
|---|---|
| Balanserat resultat | - 9 794 191 |
| Årets resultat före fondförändring | - 641 507 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 151 000 |
| **Summa över/underskott** | **- 10 586 698** |

| **Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:** | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | - 10 586 698 |
| **Totalt** | **- 10 586 698** |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Årsavgifter och hyror | *2* | 2 323 828 | 2 254 764 |
| Övriga rörelseintäkter | *3* | 236 208 | 393 246 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 560 036** | **2 648 010** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Reparationer | *4* | -116 030 | -181 852 |
| Planerat underhåll | *5* | -200 000 | -657 852 |
| Driftskostnader | *6* | -1 153 098 | -1 084 202 |
| Övriga kostnader | *7* | -781 565 | -409 844 |
| Personalkostnader | *8* | -92 370 | -89 852 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | *9* | -526 243 | -436 121 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 869 306** | **-2 859 723** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-309 270** | **-211 713** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 242 | 9 539 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -338 479 | -396 884 |
| **Summa finansiella poster** | | **-332 237** | **-387 345** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-641 507** | **-599 058** |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | **-641 507** | **-599 058** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-641 507** | **-599 058** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | *10 , 11* | 31 981 055 | 30 371 308 |
| Inventarier, maskiner och installationer | *12* | 80 392 | 94 591 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **32 061 447** | **30 465 899** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **32 061 447** | **30 465 899** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 91 455 | 101 250 |
| Övriga fordringar | | 90 153 | 45 665 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *13* | 337 066 | 205 746 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **518 674** | **352 661** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | *14* | 820 473 | 773 913 |
| **Summa kassa och bank** | | **820 473** | **773 913** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 339 147** | **1 126 574** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **33 400 594** | **31 592 473** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 589 133 | 29 589 133 |
| Underhållsfond | | 614 092 | 463 092 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **30 203 225** | **30 052 225** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -9 945 191 | -9 195 133 |
| Årets resultat | | -641 507 | -599 058 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-10 586 698** | **-9 794 191** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **19 616 527** | **20 258 034** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Fastighetslån | *15 , 16* | 4 315 608 | 4 471 250 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 315 608** | **4 471 250** |
| | | | |
| **SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | **4 315 608** | **4 471 250** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | *15 , 16* | 8 308 392 | 5 866 298 |
| Leverantörsskulder | | 580 027 | 411 408 |
| Skatteskulder | | 12 565 | 5 712 |
| Övriga skulder | | 77 290 | 137 490 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *17* | 490 185 | 442 281 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **9 468 459** | **6 863 189** |
| | | | |
| **SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER** | | **9 468 459** | **6 863 189** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **33 400 594** | **31 592 473** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Rörelseresultat | | -309 270 | -211 713 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 526 243 | 436 121 |
| **Summa** | | **216 973** | **224 408** |
| Erhållen ränta | | 6 242 | 9 539 |
| Erlagd ränta | | -338 479 | -396 884 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-115 264** | **-162 937** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | -166 013 | -171 158 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | 163 176 | 396 951 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-118 101** | **62 856** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Ökning av pågående nyanläggning | | -2 121 791 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-2 121 791** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Upptagna lån | | 8 154 064 | 10 390 000 |
| Amortering av låneskulder | | -5 867 612 | -10 459 952 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **2 286 452** | **-69 952** |
| **Årets kassaflöde** | | **46 560** | **-7 096** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **773 913** | **781 009** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **820 473** | **773 913** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Förstagångstillämpare (K3)**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| *Anläggningstillgång* | *Nyttjandeperiod (år)* |
|---|---|
| Byggnader: | |
| -Stomme och grund | 160 |
| -Tegelfasad | 100 |
| -Stamledning värme | 80 |
| -Fönster | 60 |
| -Plåttak | 60 |
| -Balkonger | 50 |
| -Stamledning VA | 50 |
| -El | 50 |
| -Putsfasad | 40 |
| -Tegeltak | 40 |
| -Hissar | 40 |
| -Ventilation | 20 |
| | |
| Markanläggningar: | |
| -Källsorteringsanläggning | 20 |
| -Kompostkärl | 20 |
| | |
| Inventarier, maskiner och installationer: | |
| -Laddstolpar | 15 |
| -Tvättmaskiner | 15 |
| -Torktumlare | 10 |

| **Not 2. Årsavgifter och hyror** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 203 575 | 1 203 575 |
| Hyresintäkter lokaler * | 994 253 | 940 189 |
| Hyresintäkter p-platser ** | 126 000 | 111 000 |
| **Totalt årsavgifter och hyror** | **2 323 828** | **2 254 764** |

* Intäkt 2024 inkluderar extra hyresbetalning med 60 000 kr i samband med nytt avtal för antenn. Hyresavtal med Danisenn AB (Cyrano) omförhandlat fr.o.m. 2024-06-01.

** Tillkommande intäkter fr.o.m. 2024-06-01 då tre p-platser som tidigare inkluderats i hyresavtal med Danisenn AB (Cyrano) började debiteras separat.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El, laddplatser | 5 323 | 12 403 |
| Debiterad fastighetsskatt | 57 765 | 46 788 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 52 133 |
| Överlåtelseavgifter | 5 806 | 4 059 |
| Övriga intäkter * | 167 314 | 277 863 |
| **Totalt övriga rörelseintäkter** | **236 208** | **393 246** |

* Intäkt 2025 inkluderar 36 725 kr avdragen moms för 2023-2024 enligt ny omsättningsbaserad beräkningsgrund samt rättsskyddsersättning med 122 183 kr. Intäkt 2024 inkluderar rättsskyddsersättning med 262 500 kr.

## Not 4. Reparationer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lokaler * | 9 182 | 70 395 |
| Tvättutrustning | 4 613 | 2 279 |
| Armaturer | 1 236 | 866 |
| Dörrar/portar/lås | 18 525 | 2 310 |
| VA & sanitet | 20 998 | 15 229 |
| Värme, installationer | 14 512 | 4 273 |
| El, installationer | 4 840 | 17 174 |
| Hissar | 19 593 | 11 509 |
| Huskropp, tak | 0 | 19 507 |
| Huskropp, fönster | 0 | 9 333 |
| Huskropp, balkonger | 0 | 18 732 |
| Vattenskador | 17 944 | 10 245 |
| Klottersanering | 1 128 | 0 |
| Skadedjur | 3 459 | 0 |
| **Totalt reparationer** | **116 030** | **181 852** |

* Kostnad 2024 avser huvudsakligen arbeten med grundvattenpump hos Danisenn AB (Cyrano).

## Not 5. Planerat underhåll

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lokaler * | 200 000 | 0 |
| Hissar | 0 | 55 208 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen ** | 0 | 602 644 |
| **Totalt planerat underhåll** | **200 000** | **657 852** |

* Kostnad 2025 avser installation av luftkonditionering hos Scandinavian Heart Care AB.

** Kostnad 2024 avser arbete med väggförstärkning i trapphus.



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

## Not 6. Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 45 172 | 45 500 |
| Uppvärmning | 243 101 | 265 088 |
| Vatten och avlopp | 125 557 | 105 744 |
| Avfallshantering | 97 802 | 79 497 |
| Teknisk förvaltning | 317 247 | 275 143 |
| Serviceavtal | 17 339 | 12 273 |
| Besiktningskostnader | 8 084 | 4 067 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 17 325 | 24 483 |
| Snöröjning | 6 022 | 12 308 |
| Gångbanerenhållning | 0 | 4 879 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 3 960 | 0 |
| Bredband | 88 396 | 84 442 |
| Kabel-TV | 16 784 | 16 700 |
| Försäkringar | 65 589 | 56 026 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 10 633 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 100 720 | 87 420 |
| **Totalt driftskostnader** | **1 153 098** | **1 084 202** |

## Not 7. Övriga kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förvaltningskostnader | 135 649 | 126 012 |
| Revision | 16 110 | 18 419 |
| Tele och post | 2 609 | 1 540 |
| Jurist- och advokatkostnader * | 617 142 | 241 478 |
| Bankkostnader | 930 | 1 464 |
| IT-tjänster | 7 425 | 0 |
| Övriga externa tjänster | 0 | 6 806 |
| Övriga externa kostnader | 1 700 | 14 125 |
| **Totalt övriga kostnader** | **781 565** | **409 844** |

* Kostnad 2025 avser tvist med lokalhyresgäst avseende deponerad hyra till följd av klimat i lokalen.

## Not 8. Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 73 060 | 68 760 |
| Övriga arvoden | 0 | 3 000 |
| Sociala kostnader | 19 310 | 18 092 |
| **Totalt personalkostnader** | **92 370** | **89 852** |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Byggnader | 505 639 | 415 517 |
| Markanläggningar | 6 405 | 6 405 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 14 199 | 14 199 |
| **Totalt avskrivning av anläggningstillgångar** | **526 243** | **436 121** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

| Not 10. Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | | |
| Byggnader | 23 037 597 | 23 037 597 |
| Mark | 13 594 823 | 13 594 823 |
| Markanläggningar | 128 094 | 128 094 |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 2 121 791 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **38 882 305** | **36 760 514** |
| **Ingående avskrivningar** | | |
| Byggnader | - 6 313 334 | - 5 897 817 |
| Markanläggningar | - 75 872 | - 69 467 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 505 639 | - 415 517 |
| Årets avskrivning på markanläggningar | - 6 405 | - 6 405 |
| **Utgående avskrivningar** | **-6 901 250** | **-6 389 206** |
| **Utgående redovisat värde** | **31 981 055** | **30 371 308** |
| *Varav* | | |
| Byggnader | 16 218 624 | 16 724 263 |
| Mark | 13 594 823 | 13 594 823 |
| Markanläggningar | 45 817 | 52 222 |
| Pågående nyanläggningar | 2 121 791 | 0 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 31 338 000 | 27 776 000 |
| Taxeringsvärde mark | 30 424 000 | 42 691 000 |
| | **61 762 000** | **70 467 000** |
| **Uppdelning av taxeringsvärde** | | |
| Bostäder | 56 000 000 | 65 800 000 |
| Lokaler | 5 762 000 | 4 667 000 |
| | **61 762 000** | **70 467 000** |

| Not 11. Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 12 624 000 | 12 624 000 |
| **Summa:** | **12 624 000** | **12 624 000** |

| Not 12. Inventarier, maskiner och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | | |
| Inventarier, maskiner och installationer | 185 280 | 185 280 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **185 280** | **185 280** |
| **Ingående avskrivningar** | | |
| Inventarier, maskiner och installationer | - 90 689 | - 76 490 |
| Årets avskrivningar | - 14 199 | - 14 199 |
| **Utgående avskrivningar** | **- 104 888** | **- 90 689** |
| **Utgående redovisat värde** | **80 392** | **94 591** |

| Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna intäkter | 135 000 | 7 813 |
| Förutbetald försäkring | 70 246 | 65 589 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 131 820 | 132 344 |
| **Summa** | **337 066** | **205 746** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

## Not 14. Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 820 473 | 773 913 |
| **Summa** | **820 473** | **773 913** |

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

## Not 15. Förfall fastighetslån

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 8 308 392 | 5 866 298 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 4 315 608 | 4 471 250 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0 | 0 |
| **Summa** | **12 624 000** | **10 337 548** |

## Not 16. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2025-03-04 | 2,995 % | 0 | 5 821 298 |
| Stadshypotek * | 2026-01-30 | 3,650 % | 2 482 500 | 2 516 250 |
| Stadshypotek ** | 2026-03-04 | 2,390 % | 5 802 500 | 0 |
| Stadshypotek | 2027-01-30 | 3,510 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 2028-09-30 | 2,650 % | 2 339 000 | 0 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | | **12 624 000** | **10 337 548** |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -8 308 392 | -5 866 298 |
| | | | **4 315 608** | **4 471 250** |

* Lånet har lagts om på villkorsändringsdag 2026-01-30 med ny villkorsperiod 2 år och räntesats 2,57 %.

** Lånet har lagts om på villkorsändringsdag 2026-03-04 med ny villkorsperiod 1 år och rörlig ränta som följer STIBOR 3M + 0,45 %.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 99 302 | 93 650 |
| Upplupna räntekostnader | 37 203 | 40 083 |
| Förutbetalda intäkter | 215 303 | 179 166 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 700 | 16 900 |
| Övriga upplupna kostnader | 121 677 | 112 482 |
| **Summa** | **490 185** | **442 281** |



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Jan-Henrik Stjerndahl
Ordförande

Rickard Ribbås
Ledamot

Martin Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Extern revisor



Vi ser om ditt hus!
Assently: 1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

# Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2026

Årsredovisning 250101-251231.pdf
(155239 byte)
SHA-512: 7c4f0da6bb25d34afc3a3e04f1e3f9b443809
e7e0c33b87f78e5fca5c4f79014f776d793acfaec014ad
ef0d93ee464424f5f59cb1d262acb34efedc19614eb59

## Underskrifter

2026-04-01 09:10:34 (CET)

Jan-Henrik Stjerndahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 22:25:17 (CET)

Martin Roland Varit Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 16:08:59 (CET)

Rickard Ribbås

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-02 12:35:38 (CET)

Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

## Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
1f92f3a0d41527d5fa0cb5dbf9450fe43b4966cdbb90b97e8a4418d1a5a3b0f96efc3c13ffd7d87472832a0be0072172a02b937858fa0010a9e5e5e4d0a25ea1

## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

BoRevision

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Cederborgen, org.nr. 716444-1839

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Cederborgen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 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.

Assently: f04596ac628e626d77802108410c6ce2ad0e16faf21495113e1f929eca019dae336a4ccc0ebffd1b25e46006d0f46d5960811511267bcbc739a898dc1c139151

## 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 Bostadsrättsförening Cederborgen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision

Assently: f04596ac628e626d77802108410c6ce2ad0e16faf21495113e1f929eca019dae336a4ccc0ebffd1b25e46006d0f46d5960811511267bcbc739a898dc1c139151

# Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2026

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Cederborgen.pdf
(155505 byte)
SHA-512: 2a9c258c49542a19bdf19982c5e44ae74cf3a
c8e3e20d7021df06aa2f97345ee0f477566ff34fe30b56
540896d4143018a45bce7ede1d6a37a924e8cf9c5c43c

## Underskrifter

2026-04-02 12:34:31 (CET)

Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

### Revisionsberättelse (ÅR 2025)

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
f04596ac628e626d77802108410c6ce2ad0e16faf21495113e1f929eca019dae336a4ccc0ebffd1b25e46006d0f46d5960811511267bcbc739a898dc1c139151

### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# Ordlista

**Anläggningstillgång**
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

**Avskrivning**
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

**Balanserat resultat**
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

**Balansräkning**
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

**Bostadsrättsförening**
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

**Föreningsstämma**
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

**Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

**Kassaflöde**
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

**Kortfristiga skulder**
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

**Medlemsinsatser**
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

**Sparande**
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

**Stadgar**
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

**Årsavgift**
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

**Årsredovisning**
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se