

Årsredovisning 2025

Brf Kvisljungeby 2:286

769638-7781



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvisljungeby 2:286

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. 15

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kvisljungeby 2:286	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 946 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Mikael Persson Stor	Ordförande
Annika Storm	Styrelseledamot
Jessica Almou	Styrelseledamot
Simon Lindgren	Styrelseledamot
Stiven Almou	Styrelseledamot
David Jakobsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Gonzalo Godoy

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Westlund Myrén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-16. Upplåtelse av yta för uteplatser Brygghusvägen 6,8.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Försäkring Länsförsäkringar

Mätdata Infometric

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvislungeby Samfällighetsförening, med en andel på 7.6%.

Samfälligheten förvaltar vatten, gatubelysning, snöröjning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft 2st städdagar, vår respektive höst städning. Med bra deltagande från medlemmarna. Trädgårdsytorna har gjorts i ordning inför respektive säsong.

En av laddboxarna har bytts ut på garanti.

Utbyte av värmepatron för varmvattenberedare. Samt installation av reservpatron har gjorts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	910 550	798 403	737 600	530 579
Resultat efter fin. poster	-384 523	-342 292	-297 008	-284 771
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	80 410	52 030	28 380	4 730
Taxeringsvärde	18 327 000	19 400 000	19 400 000	10 040 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	970	829	769	558
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,7	96,5	98,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 628	11 634	11 767	11 900
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 628	11 634	11 767	11 900
Sparande / kvm totalyta, kr	20	65	113	19
Elkostnad / kvm totalyta, kr	151	140	117	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	34	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	174	144	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,96	2,89	-
Räntekänslighet (%)	11,99	14,03	15,30	21,31

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 62 151 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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror främst på avskrivningar, som överstiger det negativa resultatet men sedan har man haft ökade driftkostnader under 2025 pga att samfälligheten som man ingår i har gjort utbyggnad av väg för ny gångbana samt att man har bytt värmepatron samt installerat en reservpatron till varmvattenberedaren. Trots dessa åtgärder har föreningen ett fortsatt positivt kassaflöde och vi förväntar oss även bättre resultat framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 080 000	-	-	43 080 000
Fond, yttre underhåll	52 030	-	28 380	80 410
Uppskrivningsfond	18 298 000	-	-	18 298 000
Balanserat resultat	-18 945 162	-342 294	-28 380	-19 315 836
Årets resultat	-342 294	342 294	-384 523	-384 523
Eget kapital	42 142 574	0	-384 523	41 758 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 315 836
Årets resultat	-384 523
Totalt	-19 700 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	28 380
Balanseras i ny räkning	-19 728 739
	-19 700 359

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	910 550	798 403
Övriga rörelseintäkter	3	2 690	4 802
Summa rörelseintäkter		913 240	803 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-460 691	-296 876
Övriga externa kostnader	8	-85 712	-78 157
Personalkostnader	9	-39 423	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 488	-403 488
Summa rörelsekostnader		-989 314	-817 947
RÖRELSERESULTAT		-76 074	-14 742
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	636
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-308 470	-328 188
Summa finansiella poster		-308 449	-327 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-384 523	-342 294
ÅRETS RESULTAT		-384 523	-342 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	52 818 920	53 222 408
Summa materiella anläggningstillgångar		52 818 920	53 222 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 818 920	53 222 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21
Övriga fordringar	12	109 098	92 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 102	51 578
Summa kortfristiga fordringar		163 200	143 669
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	3 378
Summa kassa och bank		1	3 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		163 201	147 047
SUMMA TILLGÅNGAR		52 982 121	53 369 455

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 080 000	43 080 000
Uppskrivningsfond		18 298 000	18 298 000
Fond för yttre underhåll		80 410	52 030
Summa bundet eget kapital		61 458 410	61 430 030
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 315 836	-18 945 162
Årets resultat		-384 523	-342 294
Summa ansamlad förlust		-19 700 359	-19 287 456
SUMMA EGET KAPITAL		41 758 051	42 142 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 279 500	3 626 500
Summa långfristiga skulder		7 279 500	3 626 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 721 000	7 379 000
Leverantörsskulder		67 655	69 023
Övriga kortfristiga skulder		18 423	18 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 492	133 933
Summa kortfristiga skulder		3 944 570	7 600 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 982 121	53 369 455

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-76 074	-14 742
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	403 488	403 488
	327 414	388 746
Erhållen ränta	21	636
Erlagd ränta	-299 873	-333 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 562	56 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 524	18 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 408	64 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 630	139 488
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	144 130	0
Amortering av lån	-149 130	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000	-126 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 630	13 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	93 600	80 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	107 230	93 600

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvisljungeby 2:286 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	1,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
El	2,50 %
Byggnad	2,00 - 2,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	855 684	753 296
Vatten	24 589	28 132
El	29 883	16 779
Övriga intäkter	394	196
Summa	910 550	798 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	1
Övriga intäkter	2 691	4 801
Summa	2 690	4 802

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	4 189	34 812
Trädgårdsarbete	3 121	4 014
Snöskottning	7 150	7 150
Summa	14 460	45 976

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	74 478	10 765
Soprum/miljöanläggning	9 044	4 625
Dörrar och lås/porttele	0	9 258
Summa	83 522	24 648

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	151 619	132 743
Vatten	37 086	31 901
Sophämtning	25 247	20 919
Summa	213 952	185 563

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 267	25 389
Samfällighet	120 490	15 300
Summa	148 757	40 689

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	206	1 146
Övriga förvaltningskostnader	26 526	15 219
Juridiska kostnader	2 704	2 375
Revisionsarvoden	18 000	21 625
Ekonomisk förvaltning	38 276	37 792
Summa	85 712	78 157

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 423	9 426
Summa	39 423	39 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	308 402	327 975
Övriga räntekostnader	68	213
Summa	308 470	328 188

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 332 000	54 332 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 332 000	54 332 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 109 592	-706 104
Årets avskrivning	-403 488	-403 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 513 080	-1 109 592
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 818 920	53 222 408
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 498 000</i>	<i>22 498 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	2 127 000	2 600 000
Summa	18 327 000	19 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 869	1 848
Nabo Klientmedelskonto	107 229	90 222
Summa	109 098	92 070

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 021	11 366
Försäkringspremier	33 197	30 643
Förvaltning	9 884	9 569
Summa	54 102	51 578

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-02-25	3,15 %	3 737 000	3 668 500
Swedbank	2026-02-25	3,13 %	3 637 000	3 668 500
Swedbank	2027-02-25	2,19 %	3 626 500	3 668 500
Summa			11 000 500	11 005 500
Varav kortfristig del			3 721 000	7 379 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 370 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 546	1 818
El	15 989	25 728
Utgiftsräntor	21 889	13 292
Vatten	3 698	3 288
Förutbetalda avgifter/hyror	74 870	71 307
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
Summa	137 492	133 933

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med framtagande av underhållsplan är påbörjat. Nabo är anlitate för att hjälpa till med detta.

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

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

Göteborg

Jessica Almou
Styrelseledamot

Per Mikael Persson Stor
Ordförande

Simon Lindgren
Styrelseledamot

Stiven Almou
Styrelseledamot

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

Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 10:32

DOCUMENT ID:

Byl441s26Wx

ENVELOPE ID:

BJ4VJihTWg-Byl441s26Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvisljungeby 2:286, 769638-7781 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

a948c05b77a5b5ab0a91f56f1ae65fc1460dbf6b13c5d30782d76d4f13173722edd1bd7f44f903667bf9a916627864b1792541cac499a1068aedb2d88ee8f8cd

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. JESSICA ALMOU jessica.almou@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:24 27.04.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.226.86
2. Per Mikael Persson Stor per.persson78@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:52 27.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.43.251
3. SIMON LINDGREN lindgren_simon@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:34 27.04.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.43.124
4. STIVEN ALMOU stiven.almou@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:41 27.04.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.226.86
5. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:41 28.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.154.234

* 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 Kvislungeby 2:286, org.nr. 769638-7781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvislungeby 2:286 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.

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 Kvislungeby 2:286 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 15:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 10:32

DOCUMENT ID:

SkHNJs3TWg

ENVELOPE ID:

SJIVEJj2T-I-SkHNJs3TWg

DOCUMENT NAME:

Kvisljungeby Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

4ec6196b26a7c22e1faad850cd386e209a83dbe5f35c07
2308e1e7feb9ce1dd9af9a54acc9ccdb7d1fe86fff66086a
df68ab089e8145ab3fc5b3b68e03c580d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	28.04.2026 15:40	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@b orevision.se	Authenticated	28.04.2026 15:39	Low	IP: 151.177.154.234

* 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



PAeS
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