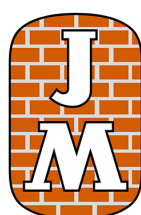


Årsredovisning 2025

Brf Kvibergs Allé

769638-6882



@home



HJtqNueyze-B1cqV_ekGx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Allé

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kviberg 29:43 i Göteborgs kommun.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 995 m². Föreningen disponerar över 53 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i totalt 5 gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsförening.

Kvibergs Ångar Samfällighetsförening (medlem sedan 2023-04-01)

Samfälligheten förvaltar Kviberg GA:60 som består utav grönytor, aktivitetsytor och gångvägar.

Föreningens andel är 12,23%.

Margit Halls samfällighetsförening (medlem sedan 2024-01-01)

Samfälligheten förvaltar Kviberg GA:68-GA:71 som består utav kvartersgator, parkeringsplatser för besökande, belysning inklusive armatur, elledningar och elskåp, ledningar för dränering och dagvatten, ledning för spillvatten, cykelservicestation, grönytor, planteringar, grillplats, lektya inklusive utrustning samt fast möblemang, parkeringsplatser/boendeparkering, motorvärmarruttag med kanalisation, elbilsaddstationer med kanalisation med därtill hörande tekniska installationer och spillvattenledningar.

Föreningens andel i GA är;

GA:68	51,31 %
GA:69	54,64 %
GA:70	0% (endast medlem)
GA:71	82,35%

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningsrätt avseende fjärrvärme och starkström till förmån för Göteborgs Energi AB. Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende tele till förmån för Skanova AB. Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fjärrvärmeledningar med tillhörande fiberledningar till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB. Fastigheten kommer att belastas servitut avseende VA-ledningar till förmån för fastighet ägd av Göteborgs Stad kretslopps och vatten. Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fiber till förmån för fastighet ägd av Skanova AB. Fastigheten kommer även att belastas av servitut avseende ledningar för starkström till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

Styrelsens sammansättning

Patrik René	Ordförande
Anders Pero	Styrelseledamot
Haris Sefic	Styrelseledamot
Johanna Rådström	Styrelseledamot
Amanda Johansson	Styrelseledamot
Johan Nilsson Rhedin	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/teknisk förvaltning	JM@Home AB
Elnät	Göteborg Energi AB
Elleverans	Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Vatten	Göteborg Stad
Avfallshantering	Göteborg Stad/Renova Miljö AB
Bredband	Telia Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Revision	Ernst & Young AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut lämnades årsavgifterna oförändrade per 2025-01-01.

Under året upphandlades tjänster kopplat till brandskydd.

Margit Halls samfällighetsförening har under 2025 installerat 4 laddstolpar vilka kan nyttjas av föreningens medlemmar enligt gällande fördelning av samfällighetens parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 922 144	6 915 615	6 444 857	1 364 291
Resultat efter fin. poster	-1 305 608	-1 167 118	-1 556 654	-377 323
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	479 493	269 643	59 793	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	916	836	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	91,7	90,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 489	13 585	13 682	13 779
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 489	13 585	13 682	13 779
Sparande / kvm totalyta, kr	143	162	107	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	156	145	-
Räntekänslighet (%)	14,69	14,83	16,37	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	127 312 000	-	-	127 312 000
Upplåtelseavgifter	199 998 000	-	-	199 998 000
Fond, yttre underhåll	269 643	-	209 850	479 493
Balanserat resultat	-2 203 620	-1 167 118	-209 850	-3 580 588
Årets resultat	-1 167 118	1 167 118	-1 305 608	-1 305 608
Eget kapital	324 208 905	0	-1 305 608	322 903 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 580 588
Årets resultat	-1 305 608
Totalt	-4 886 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 850
Balanseras i ny räkning	-5 096 047
	-4 886 197

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	6 922 144	6 915 615
Övriga rörelseintäkter	3	-3	73 998
Summa rörelseintäkter		6 922 141	6 989 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 971 879	-2 068 370
Övriga externa kostnader	5	-576 863	-309 336
Personalkostnader	6	-116 306	-116 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 303 448	-2 303 448
Summa rörelsekostnader		-4 968 495	-4 797 646
RÖRELSERESULTAT		1 953 645	2 191 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 286	2 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 260 540	-3 361 223
Summa finansiella poster		-3 259 254	-3 359 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 305 608	-1 167 118
ÅRETS RESULTAT		-1 305 608	-1 167 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 12	416 373 794	418 677 242
Summa materiella anläggningstillgångar		416 373 794	418 677 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		416 373 794	418 677 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 152	10 218
Övriga fordringar	8	2 153 327	1 894 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 494	205 590
Summa kortfristiga fordringar		2 409 973	2 110 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 409 973	2 110 712
SUMMA TILLGÅNGAR		418 783 767	420 787 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 310 000	327 310 000
Fond för yttre underhåll		479 493	269 643
Summa bundet eget kapital		327 789 493	327 579 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 580 588	-2 203 620
Årets resultat		-1 305 608	-1 167 118
Summa fritt eget kapital		-4 886 197	-3 370 738
SUMMA EGET KAPITAL		322 903 296	324 208 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	72 912 500	70 715 500
Summa långfristiga skulder		72 912 500	70 715 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	21 440 500	24 313 500
Leverantörsskulder		212 344	203 093
Övriga kortfristiga skulder		774	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 314 353	1 346 957
Summa kortfristiga skulder		22 967 971	25 863 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		418 783 767	420 787 954

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 953 645	2 191 967
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 303 448	2 303 448
	4 257 093	4 495 415
Erhållen ränta	1 286	2 138
Erlagd ränta	-3 260 540	-3 361 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	997 840	1 136 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 315	428 750
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 579	-580 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 946	984 173
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-676 000	-676 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-676 000	-676 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	254 946	308 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 879 141	1 570 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 134 087	1 879 141

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Allé är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

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.

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.

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	6 012 492	6 012 492
Hysesintäkter p-plats	467 300	459 796
Hysesintäkter förråd	32 100	35 200
Intäkter internet	258 720	258 720
Varmvatten	127 075	133 137
Påminnelseavgift	780	840
Dröjsmålsränta	265	300
Andrahandsuthyrning	23 412	14 880
Övriga fakturerade kostnader	0	250
Summa	6 922 144	6 915 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	-3	7 560
Försäkringsersättning	0	66 438
Summa	-3	73 998

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Städning enligt avtal	87 628	27 750
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	205 756	273 625
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	26 976	35 920
Serviceavtal	44 341	77 558
Brandskydd	80 742	0
Trädgårdsarbete	9 906	0
Vinterunderhåll	7 911	7 914
Mattservice	9 967	7 494
Reparationer och underhåll	38 016	68 290
Elavgifter	291 070	287 964
Fjärrvärme	388 710	544 832
Vatten	287 022	259 985
Avfallshantering	193 169	177 806
Fastighetsförsäkringar	33 730	30 255
Digitala tjänster	12 074	13 118
Bredband, TV och telefoni	254 860	255 859
Summa	1 971 879	2 068 370

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Samfällighetsavgifter	355 822	120 313
Övriga förvaltningskostnader	17 913	14 760
Revisionsarvoden	44 250	26 250
Ekonomisk förvaltning	155 631	143 245
Bankkostnader	3 246	4 768
Summa	576 863	309 336

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 500	90 175
Sociala avgifter	27 806	26 317
Summa	116 306	116 492

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	423 860 000	423 860 000
----------	-------------	-------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

423 860 000	423 860 000
--------------------	--------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-5 182 758	-2 879 310
----------	------------	------------

Årets avskrivning	-2 303 448	-2 303 448
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning

-7 486 206	-5 182 758
-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

I utgående restvärde ingår mark med

416 373 794	418 677 242
--------------------	--------------------

147 445 580	147 445 580
-------------	-------------

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 573	696
-------------	-------	-----

Momsfordran	2 953	2 845
-------------	-------	-------

Övriga fordringar	12 714	12 222
-------------------	--------	--------

SHB Klientmedelskonto	1 082 859	1 879 141
-----------------------	-----------	-----------

Borgo, räntekonto	1 051 228	0
-------------------	-----------	---

Summa

2 153 327	1 894 904
------------------	------------------

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 755	22 110
---	--------	--------

Försäkringspremier	5 703	5 190
--------------------	-------	-------

Förutbet digitala tjänster	18 250	0
----------------------------	--------	---

Vatten	22 400	23 636
--------	--------	--------

Bredband	63 715	63 715
----------	--------	--------

Förvaltning	93 671	90 939
-------------	--------	--------

Summa

224 494	205 590
----------------	----------------

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,53 %	21 440 500	22 116 500
Stadshypotek	2029-06-30	2,79 %	23 637 500	23 637 500
Stadshypotek	2027-06-30	3,25 %	23 637 500	23 637 500
Stadshypotek	2028-06-30	3,85 %	25 637 500	25 637 500
Summa			94 353 000	95 029 000
Varav kortfristig del			21 440 500	24 313 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 973 000 kr.

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

NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 914
Ei	39 056	32 707
Uppvärmning	46 897	54 223
Utgiftsräntor	528 599	558 578
Vatten	19 638	23 930
Uppl kostn styrelsearvode	44 400	44 100
Uppl kostn renhållningsavg	17 056	12 133
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 950	13 856
Förutbetalda avgifter/hyror	566 757	569 516
Beräknat revisionsarvode	38 000	30 000
Summa	1 314 353	1 346 957

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 550 000	96 550 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Göteborg

Patrik René
Ordförande

Amanda Johansson
Styrelseledamot

Anders Pero
Styrelseledamot

Haris Sefic
Styrelseledamot

Johanna Rådström
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 09:00

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

B1cqV_ekGx

ENVELOPE ID:

HJtqNueyze-B1cqV_ekGx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Allé Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

2ec94ca46ea5459858e7bc750742023429ae4f49957f02
0bd68de59d4e59d55e6208d774e9ed8e523e6fc19faade
e18873db2074224fd7f159f0228bf1d9bb0d

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. Patrik Tommy René prene74@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:53 12.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.89.141
2. Amanda Emilia Eleonora J ohansson amanda-johansson11@ho tmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:55 12.05.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.252.178
3. Anders Gabriel Pero Anders.pero@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:10 12.05.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.34
4. Haris Sefic Haris__sefic@hotmail.co m	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:25 12.05.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.31.250
5. Johanna Karolina Louise Rådström radstromjohanna@hotmai l.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:28 12.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.69
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.co m	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:00 13.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.157.149

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé, org.nr 769638-6882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-13 08:51:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.