



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2024-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-23 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 10:1	2024	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 384 kvm och 2 lokaler om 113 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Capretti	Ordförande
Adam Hammarstrand	Ledamot
Alexander Nordin	Ledamot
Camilla Darholm	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Jonas Töllbäck Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Uppfräschning av utemiljön inkl. grillplats
 - Ommålning av fasad och taksims
 - Ny belysning i trappuppgång och källare
 - Byggnation av fyra vindslägenheter
 - Nya maskiner till tvättstuga
 - Ommålning tvättstuga
 - Byte gamla tamburdörrar
 - Nya elstammar (pågå, delvis slutfört)
 - Ny belysning vid fasad
 - Nytt låssystem
 - Ommålning källare
 - Nya portar till entréerna
 - Ommålning trappuppgångar
 - Tvätt och algbehandling samt målning av tak
 - Ny fasadbeklädnad vid gavel
 - Byte av fönster och balkongdörrar
- 2025
- Installation av vattenmätare för individuell avläsning av varmvatten
 - Relining av dag- och spillvattensystem i bottenplatta

Avtal med leverantörer

Avfallshantering sorterat avfall	Renova
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	LEVA i Lysekil
Elnät	Göteborg Energi
Fastighetsskötsel	Tapajos Förvaltning
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Städ	Dokolo
Tomträttsavtal	Göteborg Stad
Tv	Tele2
VA samt rest- och matavfall	Göteborg Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tog den 17 november 2025 upp sin långsiktiga bankbelåning hos SEB och löste i samband med detta sitt lån till säljaren. Bankbelåningen uppgick till 15 715 000 kr där hälften placerats med rörlig ränta som justeras var tredje månad och den andra hälften på fast ränta med cirka 3 års bindningstid. Se not för aktuella räntor.

Bankbelåningen innefattar utöver ursprunglig belåning i enlighet med ekonomisk plan även lån avseende en kvarvarande hyreslägenhet. Det tillkommande lånet för hyreslägenheten uppgår till 1 715 000 kr där hyresgästens hyra överstiger den årsavgift som utgått om lägenheten varit bostadsrättslägenhet. Marknadsvärdet för lägenheten beräknades i samband med ombildningen till cirka 2 450 000 kr. Vid upphörande av hyresförhållandet kan föreningen sälja lägenheten på marknaden.

Styrelsen har beslutat att inte justera årsavgiften. Framförallt med anledning av det positiva utfallet från bankbelåningen jämfört med det planerade i enlighet med ekonomisk plan. I den ekonomiska planen beräknades det med årliga räntekostnader om 560 000 kr medan utfallet, trots tillkommande belåning för hyreslägenhet, beräknas uppgå till cirka 446 000 kr årligen utifrån aktuella räntesatser när lånet utbetalades.

Övriga uppgifter

Ombildningsprojektet har färdigställts och överlämning till boendestyrelse kommer att ske under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024
Nettoomsättning	1 377 388	658 339
Resultat efter fin. poster	69 919	36 798
Soliditet (%)	75	59
Yttre fond	72 534	36 678
Taxeringsvärde	23 904 000	24 452 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	383
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	78,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 892	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 486	-
Sparande / kvm totalyta, kr	47	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	-
Räntekänslighet (%)	15,57	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	35 805 000	-	-	35 805 000
Upplåtelseavgifter	12 502 500	-	-	12 502 500
Fond, yttre underhåll	36 678	-	35 856	72 534
Balanserat resultat	-36 678	36 798	-35 856	-35 856
Årets resultat	36 798	-36 798	69 919	69 919
Eget kapital	48 344 298	0	69 919	48 414 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	120
Årets resultat	69 919
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 856
Totalt	34 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	34 183

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 377 387	658 339
Övriga rörelseintäkter	3	1 609	0
Summa rörelseintäkter		1 378 996	658 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-591 642	-293 377
Övriga externa kostnader	8	-171 281	-42 920
Summa rörelsekostnader		-762 923	-336 297
RÖRELSERESULTAT		616 074	322 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		628	978
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-546 782	-286 222
Summa finansiella poster		-546 154	-285 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 919	36 798
ÅRETS RESULTAT		69 919	36 798

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	63 972 500	0
Pågående projekt	11	0	3 868 846
Summa materiella anläggningstillgångar		63 972 500	3 868 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	90 734	36 457 604
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 734	36 457 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 063 234	40 326 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 708	61 250
Övriga fordringar	13	355 120	40 866 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 832	34 382
Summa kortfristiga fordringar		423 660	40 961 806
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 038	0
Summa kassa och bank		5 038	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		428 698	40 961 806
SUMMA TILLGÅNGAR		64 491 932	81 288 256

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 307 500	48 307 500
Fond för yttre underhåll		72 534	36 678
Summa bundet eget kapital		48 380 034	48 344 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 736	-36 678
Årets resultat		69 919	36 798
Summa fritt eget kapital		34 183	120
SUMMA EGET KAPITAL		48 414 217	48 344 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	7 473 750	0
Övriga långfristiga skulder		0	1 715 000
Summa långfristiga skulder		7 473 750	1 715 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	8 223 750	0
Leverantörsskulder		129 313	361 709
Övriga kortfristiga skulder	16	16 643	30 730 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 258	137 116
Summa kortfristiga skulder		8 603 964	31 228 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 491 932	81 288 256

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	616 074	322 042
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	616 074	322 042
Erhållen ränta	628	978
Erlagd ränta	-537 132	-286 222
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 569	36 798
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 453 319	-40 627 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 858 393	31 228 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 674 495	-9 362 153
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 103 654	-3 868 846
Förvärv av finansiella tillgångar	-14 200 000	-42 457 604
Avyttring av finansiella tillgångar	50 566 870	6 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 736 784	-40 326 450
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	48 307 500
Upptagna lån	15 750 000	1 715 000
Amortering av lån	-1 767 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 982 500	50 022 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 789	333 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	333 897	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	254 108	333 897

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Styr & övervakning	5,00 %
El	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	984 684	506 010
Hysesintäkter bostäder	98 559	48 763
Hysesintäkter lokaler, moms	139 116	40 062
Hysesintäkter p-plats	14 862	38 197
Bredband	23 460	12 052
Hyses-/avgiftsbortfall	59 740	0
Påminnelseavgift	660	360
Pantsättningsavgift	4 410	7 165
Överlåtelseavgift	48 323	5 731
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	3 430	0
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	1 377 387	658 339

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	1 609	0
Summa	1 609	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	24 148	11 784
Städning enligt avtal	31 500	13 125
Bevakning	1 233	0
Serviceavtal	972	0
Förbrukningsmaterial	0	473
Summa	57 853	25 382

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hyseslägenheter	3 000	0
Summa	3 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	16 985	6 969
Uppvärmning	195 818	90 088
Vatten	78 406	42 596
Sophämtning/renhållning	42 303	17 546
Summa	333 512	157 199

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 879	26 257
Tomträttsavgäld	111 000	55 500
Kabel-TV	20 840	10 418
Bredband	2 142	436
Fastighetsskatt	44 416	18 185
Summa	197 277	110 796

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	0
Tele- och datakommunikation	249	0
Inkassokostnader	10 220	2 920
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60 665	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 407	0
Föreningskostnader	481	0
Förvaltningsarvode enl avtal	40 092	23 019
Överlåtelsekostnad	18 523	6 018
Pantsättningskostnad	11 466	6 880
Administration	1 226	236
Konsultkostnader	0	3 847
Summa	171 281	42 920

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	546 780	286 222
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	546 782	286 222

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	63 972 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 972 500	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	63 972 500	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 104 000	13 652 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	10 800 000
Summa	23 904 000	24 452 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 868 846	0
Årets investeringar	5 833 289	5 382 689
Omfört till Byggnad	-9 702 135	-1 513 844
Summa pågående arbeten	0	3 868 846

NOT 12 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Wieselgrensfloden AB	90 734	36 457 604
Summa	90 734	36 457 604

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 111	0
Momsavräkning	443	849
Övriga kortfristiga fordringar	62 496	34 790 000
Avräkning övrigt	0	5 741 428
Transaktionskonto	139 692	224 919
Borgo räntekonto	109 379	108 978
Summa	355 120	40 866 174

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 110	1 233
Förutbet försäkr premier	13 481	0
Förutbet kabel-TV	5 299	5 210
Förutbet tomträttsavgäld	27 750	27 750
Förutbet bredband	192	189
Summa	52 832	34 382

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB		2,60 %	7 848 750	
SEB		3,08 %	7 848 750	
Summa			15 697 500	0
Varav kortfristig del			8 223 750	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 322 500 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Tapajos Utveckling Holding AB	16 643	30 730 132
Summa	16 643	30 730 132

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	189	236
Uppl kostn el	1 642	1 406
Uppl kostnad Värme	23 632	25 916
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	9 650	0
Uppl kostn vatten	7 096	7 147
Uppl kostnad Sophämtning	3 708	2 698
Förutbetalda intäkter	56 736	0
Förutbet hyror/avgifter	101 605	99 713
Summa	234 258	137 116

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 039 000	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under 2026 avyttrat samtliga andelar i dotterbolaget Wieselgrensfloden AB som kommer att likvideras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Göteborg

Björn Capretti
Ordförande

Adam Hammarstrand
Ledamot

Alexander Nordin
Ledamot

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

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:02

DOCUMENT ID:

SyWFHicj-g

ENVELOPE ID:

r1eKSs9o-l-SyWFHicj-g

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1, 769642-2539

- Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

40058e305dfc2738826dfbf92b3c8ca8f30bc6fbdc1744b

f4379734bc8f594d4b7a4bd1e1821171887fba7bf7b521

0f2fb00a7465f543251ce2e5a7c8b6324e5

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. Adam Erik Wilhelm Hamm arstrand adam@tapajos.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:55 01.04.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.89.185
2. Alexander Thomas Nordin alexander@tapajos.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:50 07.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.20
3. BJÖRN CAPRETTI bjorn@tapajos.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:42 07.04.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.242.191
4. CLAES JONAS TÖLLBÄC K jonas.tollback@cedra.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:07 07.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.219.90

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1

Org.nr. 769642-2539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Töllbäck

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:02

DOCUMENT ID:

HkWKSiCiZe

ENVELOPE ID:

BJxKHj5iWg-HkWKSiCiZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelsen - 2025-12-31 - Brf Kvillebäcken 10-1 sign.pdf

3 pages

SHA-512:

1adbc5bc309dad8a195bbb32cad3025efada4aa19da5545d4ecffbfc0d5ec618395487c6799add9491427ac3b49d244ca96d8156432443c01b1fe82c7817b5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES JONAS TÖLLBÄCK	Signed	07.04.2026 15:09	eID	Swedish BankID
K				
jonas.tollback@cedra.se	Authenticated	07.04.2026 15:08	Low	IP: 178.174.219.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed