20260504090058

BRF Kvillebäcken 29:1

Orgnr 7696112049

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **BRF Kvillebäcken 29:1** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma ***2026-04-27***.

Föreningsstämman beslutade att inte godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten/förlusten** ska fördelas. Föreningsstämman beslutade i stället att **vinsten/förlusten ska balanseras i ny räkning**.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 29/4 2026
Ort och datum

Britt Hofmann
Underskrift

BRITT HOFMANN
Namnförtydligande

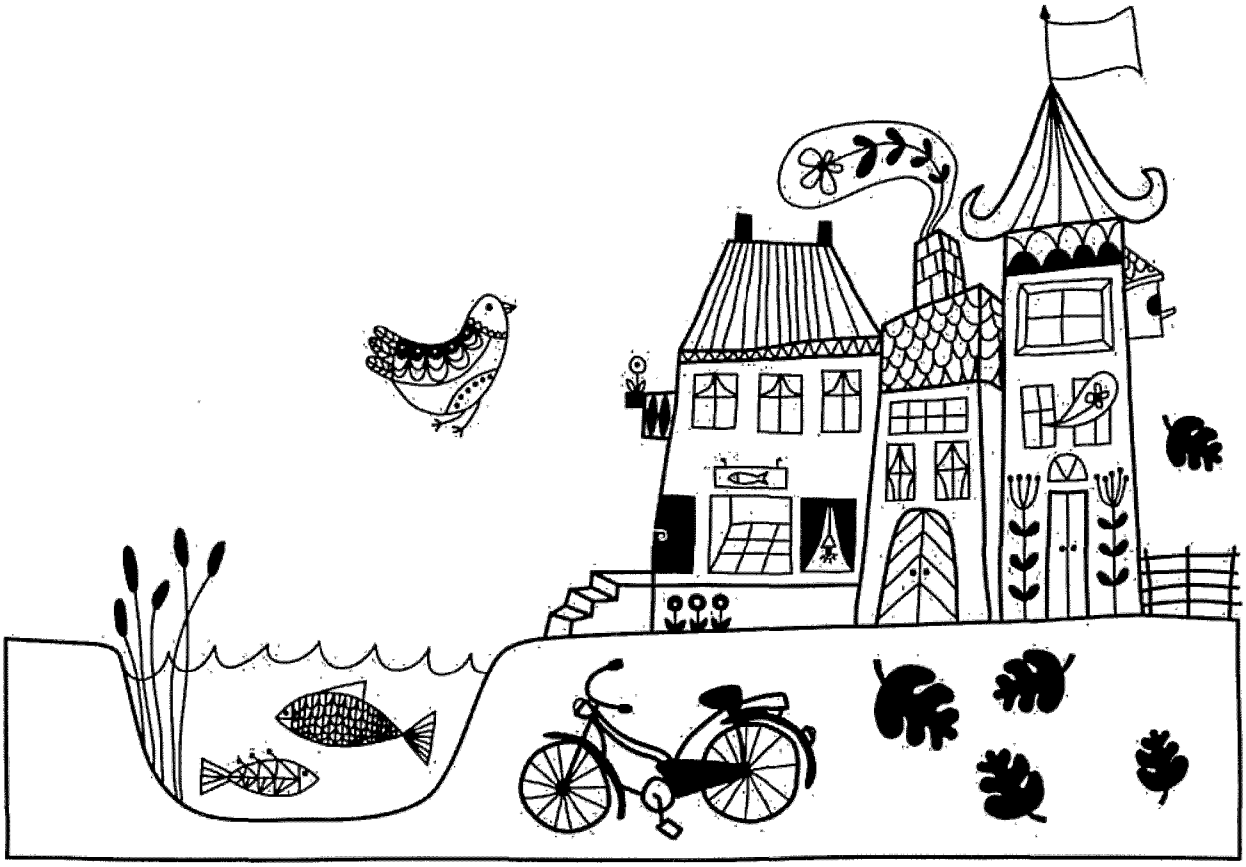
Riksbyggen
Rum för hela livet

20260504090059

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvillebäcken 29:1
Org nr: 769611-2049

2025-01-01 – 2025-12-31

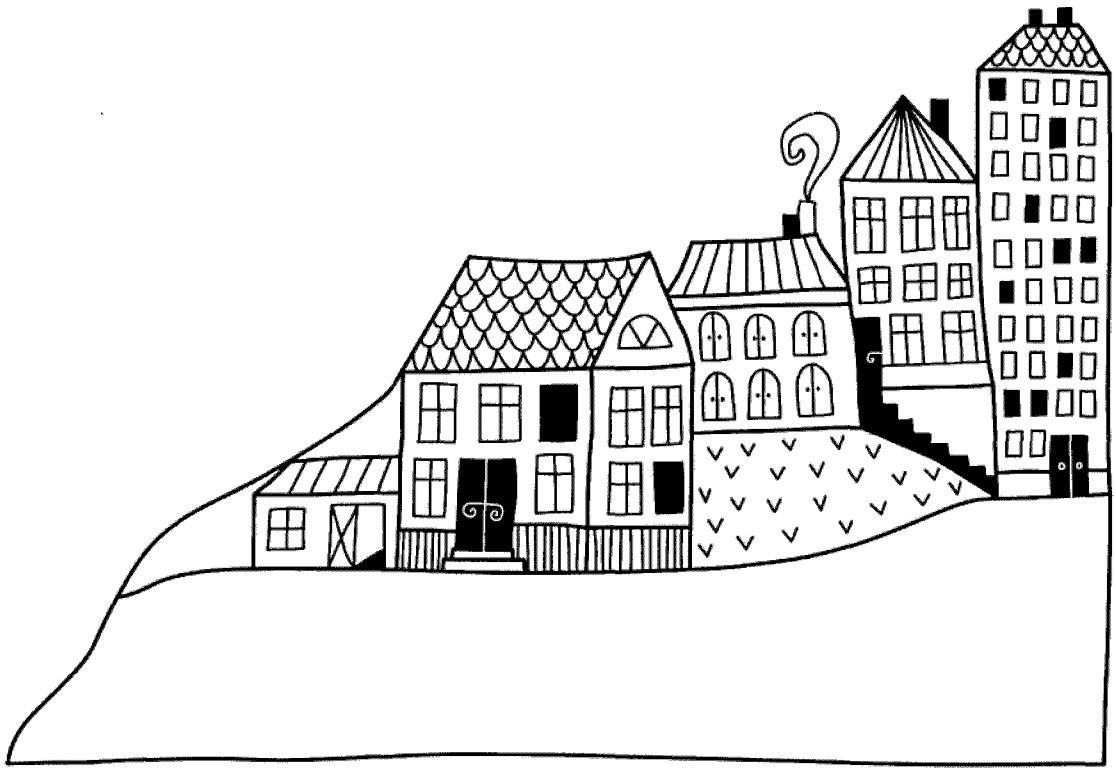


20260504090060

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090061

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvillebäcken 29:1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-05. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 392 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 34 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Kvillebäcken 29:1 med tomträtt i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med därpå uppförda 18 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Ögontröstgatan 61 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027 med en årlig avgäld på 75 656 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal förråd	4

Total tomtarea	1 785 m²
Total bostadsarea	822 m²
Total lokalarea	94 m²

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090062

Årets taxeringsvärde	14 221 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 679 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,42 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 253 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan är från 2023

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av trapphus	2013
Nya entrétak	2013
Nya källardörrar, utvändigt	2013
Byte av garagedörrar	2018
Byte av portkodlås	2018
Grunddränering, separering av dagvatten, asfaltering av garagenedfarter, nya entrétrappsteg, nya stödmurar, anläggning trädgård framsida.	2020
Anläggning trädgård framsida	2021
Byte av torktumlare	2023
Statusbesiktning samt en 50 årig underhållsplan	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	252 831

Underhåll 2026
Byta trätrall och trästomme på balkongerna. Då balkongerna var i så dåligt skick beslutade styrelsen att dessa behövde bytas ut. Beslutades också att balkongerna skulle vara i stål och betong istället för trä vilket ger en längre livslängd. Kommunen godkände inte måtten på de gamla balkongerna vilket leder till att de nya balkongerna blir större, med ett djup på 1,3 m. Den 31 oktober 2025 fick vi bygglov på balkongerna. I samband med detta kommer vi att underhålla taket. Vidta åtgärder så det skall hålla tätt, tvätta takpannor, sätta upp snöskydd samt taksäkerhet.

Dessa projekt är av större dignitet varför vi tagit hjälp av Nordbo Projektpartner. Vi hoppas kunna starta båda projekten till våren. Finansiering sker genom upptag av ett lån i Handelsbanken på 2.300.000 kr samt eget sparande på 1.000.000 kr.

Det har visat sig att vårt värmesystem är undermåligt. Under våra kallaste veckor hade lägenheterna på översta våningen ingen värme, alternativt dåligt med värme. En akutinsats fick göras för att få upp värmen. Det har visat sig nödvändigt att utöver budgeterade underhållsarbeten göra tilläggsarbeten på 50% (även kostnaden) för att värmesystemet skall fungera vettigt. Detta måste skyndsamt göras under våren. Förhoppningen är att vi även skall få ner värmekostnaden.

Under året skall även Spolning av avloppsstammar göras, OVK samt rensning av ventilationslokaler. Därmed torde vi vara ikapp det som står i underhållsplanen. Utöver allt detta har vi fått ett krav på oss att vi innan året slut skall ha en fungerande miljöanläggning.

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090063

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Hofmann	Ordförande	2026
Johan Linnér	Vice ordförande	2026
Helena Sixt	Sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lindgren	Suppleant	2026
Jörgen Andersson	Suppleant	2026
Karin Vestlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision Revisionsbyrå	Extern revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 14 %. Samt 2025-08-01 då den höjdes med 17 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta avgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 438 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090964

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 263	1 031	848	827	831
Resultat efter finansiella poster*	247	118	63	−166	−25
Årets resultat	247	118	63	−166	−25
Resultat exkl avskrivningar	392	263	208	−21	121
Balansomslutning	11 921	11 649	11 524	12 253	11 580
Årets kassaflöde	386	266	111	113	−314
Soliditet %*	54	53	53	49	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 438	1 178	956	928	928
Driftkostnader kr/kvm	721	652	526	762	552
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	445	515	478	503	425
Energikostnad kr/kvm*	228	230	216	218	201
Reservering till underhållsfond kr/kvm	184	183	184	63	63
Sparande kr/kvm*	704	425	276	235	258
Skuldsättning kr/kvm*	5 706	5 706	5 706	5 706	5 706
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 358	6 358	6 358	6 358	6 358
Räntekänslighet %*	4,4	5,4	6,6	6,8	6,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090065

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090066

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 308 250	460 155	167 473	−868 798	118 080
Disposition enl. årsstämmobeslut				118 080	−118 080
Reservering underhållsfond			168 837	−168 837	
Ianspråktagande av underhållsfond			−252 831	252 831	
Årets resultat					246 709
Vid årets slut	**6 308 250**	**460 155**	**83 479**	**−666 724**	**246 709**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−750 717
Årets resultat	246 709
Årets fondreservering enligt stadgarna	−168 837
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 831
Summa	**−420 015**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 420 015**

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

Document ID 092221155575722357 19 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090067

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 263 066	1 030 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	1 020
Summa rörelseintäkter		**1 263 726**	**1 031 810**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−660 219	−597 302
Övriga externa kostnader	Not 5	−96 861	−102 015
Personalkostnader	Not 6	−38 062	−40 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−145 402	−145 402
Summa rörelsekostnader		**−940 544**	**−885 341**
Rörelseresultat		**323 182**	**146 469**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 798	1 666
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 760	23 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−94 032	−53 244
Summa finansiella poster		**−76 474**	**−28 389**
Resultat efter finansiella poster		**246 709**	**118 080**
Årets resultat		**246 709**	**118 080**

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090068

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 990 925	10 136 328
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 990 925**	**10 136 328**
Summa anläggningstillgångar		**9 990 925**	**10 136 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	60
Övriga fordringar	Not 14	17 043	15 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 825	52 310
Summa kortfristiga fordringar		**98 868**	**68 204**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 830 855	1 444 355
Summa kassa och bank		**1 830 855**	**1 444 355**
Summa omsättningstillgångar		**1 929 722**	**1 512 559**
Summa tillgångar		**11 920 647**	**11 648 886**

Document ID 092221155575722357 19 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090069

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 768 405	6 768 405
Fond för yttre underhåll		83 480	167 473
Summa bundet eget kapital		**6 851 885**	**6 935 878**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−666 724	−868 798
Årets resultat		246 709	118 080
Summa fritt eget kapital		**−420 015**	**−750 717**
Summa eget kapital		**6 431 869**	**6 185 161**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	2 393 750
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 393 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 226 385	2 832 635
Leverantörsskulder	Not 18	63 258	41 437
Skatteskulder	Not 19	2 860	1 748
Övriga skulder	Not 20	1 802	1 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	194 473	192 406
Summa kortfristiga skulder		**5 488 778**	**3 069 976**
Summa eget kapital och skulder		**11 920 647**	**11 648 886**

Document ID 092221155575722357 19 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090070

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	323 182	146 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	145 402	145 402
Utdelningar	2 798	1 666
	471 383	**293 538**
Erhållen ränta	295	23 189
Erlagd ränta	−84 968	−53 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**386 710**	**263 482**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−16 199	−4 181
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	15 989	7 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**386 499**	**266 445**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	386 499	266 445
Likvida medel vid årets början	1 444 355	1 177 910
Likvida medel vid årets slut	1 830 855	1 444 355

Document ID 092221155575722357 19 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090711

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30
Inventarier	Linjär	56

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090072

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 181 930	968 184
Hyror, lokaler	43 260	29 943
Hyror, garage	29 232	29 232
Övriga ersättningar	8 648	3 439
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−8
Summa nettoomsättning	**1 263 066**	**1 030 790**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	**660**	**1 020**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−252 831	−125 980
Reparationer	−2 364	−54 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−33 242	−32 142
Tomträttsavgäld	−75 656	−75 656
Försäkringspremier	−29 119	−25 351
Kabel- och digital-TV	−37 846	−37 841
Obligatoriska besiktningar	0	−6 250
Förbrukningsinventarier	−2 563	−14 565
Fordons- och maskinkostnader	−761	0
Vatten	−70 120	−64 817
Fastighetsel	−20 870	−23 966
Uppvärmning	−117 406	−121 624
Sophantering och återvinning	−17 441	−14 886
Summa driftskostnader	**−660 219**	**−597 302**

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−52 244	−50 759
IT-kostnader	−4 111	0
Arvode, yrkesrevisorer	−19 250	−18 750
Övriga försäljningskostnader	−1 058	−3 093
Övriga förvaltningskostnader	−1 405	−5 524
Kreditupplysningar	−54	−326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 646	−3 438
Kontorsmateriel	−2 257	−2 287
Bankkostnader	−2 365	−2 386
Advokat och rättegångskostnader	0	−6 906
Övriga externa kostnader	−11 471	−8 546
Summa övriga externa kostnader	**−96 861**	**−102 015**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	0	−30 100
Sammanträdesarvoden	−28 702	0
Sociala kostnader	−9 360	−10 522
Summa personalkostnader	**−38 062**	**−40 622**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−76 095	−76 095
Avskrivningar tillkommande utgifter	−69 307	−69 307
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−145 402**	**−145 402**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 798	1 666
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**2 798**	**1 666**

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090074

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 465	22 831
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	100	119
Övriga ränteintäkter	195	239
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**14 760**	**23 189**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−94 032	−53 244
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−94 032**	**−53 244**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 909 450	8 909 450
Tillkommande utgifter	3 818 358	3 818 538
	12 727 808	**12 727 988**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 727 808**	**12 727 988**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 298 686	−1 222 591
Tillkommande utgifter	−1 292 975	−1 223 667
	−2 591 660	**−2 446 258**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−76 095	−76 095
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−69 307	−69 307
	−145 402	**−145 402**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 737 062**	**−2 591 660**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 990 925**	**10 136 328**
Varav		
Byggnader	7 534 669	7 610 764
Tillkommande utgifter	2 456 256	2 525 563
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 000 000	15 400 000
Lokaler	221 000	279 000

Document ID 092221155575722357l9 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090075

Totalt taxeringsvärde	**14 221 000**	**15 679 000**
varav byggnader	*8 968 000*	*8 622 000*
varav mark	*5 253 000*	*7 057 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	88 363	88 363
	88 363	**88 363**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**88 363**	**88 363**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−88 363	−88 363
	−88 363	**−88 363**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**60**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 043	15 834
Summa övriga fordringar	**17 043**	**15 834**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 465	0
Förutbetalda försäkringspremier	25 923	23 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 061	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 462	9 461
Förutbetald tomträttsavgäld	18 914	18 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 825**	**52 310**

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090076

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 041 146	741 146
Transaktionskonto	789 708	703 209
Summa kassa och bank	**1 830 855**	**1 444 355**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 226 385	5 226 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 226 385	−2 832 635
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**2 393 750**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	2 393 750,00	0,00	0,00	2 393 750,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2026-04-30	2 832 635,00	0,00	0,00	2 832 635,00
Summa			**5 226 385,00**	**0,00**	**0,00**	**5 226 385,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 226 385 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	55 095	40 032
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 163	1 405
Summa leverantörsskulder	**63 258**	**41 437**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 860	1 748
Summa skatteskulder	**2 860**	**1 748**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 802	1 750
Summa övriga skulder	**1 802**	**1 750**

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090077

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 500
Upplupna räntekostnader	17 938	8 874
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	44 746
Upplupna elkostnader	1 976	2 118
Upplupna vattenavgifter	6 088	5 495
Upplupna värmekostnader	13 842	14 843
Upplupna kostnader för renhållning	1 407	1 306
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	34 300	22 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 422	65 524
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**194 473**	**192 406**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 750 000	6 750 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

20260504090078

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Göteborg

Britt Hofmann

Johan Linnér

Helena Sixt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision Revisionsbyrå

Emil Persson
Revisor

Document ID 092221155557572235719 Signed BH, JL, HS, EP

Verification

Document ID 09222115557572235719

20260504090079

Document

Årsredovisning 2025
Main document
22 pages
Initiated on 2026-03-10 15:36:29 CET (+0100) by Elena Nikodijevic (EN)
Finalised on 2026-03-17 10:00:53 CET (+0100)

Initiator

Elena Nikodijevic (EN)c
Riksbyggen

Signatories

Britt Hofmann (BH)



The name returned by Swedish BankID was "Britt Odsvik Hofmann"
Signed 2026-03-11 09:56:25 CET (+0100)

Johan Linnér (JL)



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN BERNTSSON LINNÉR"
Signed 2026-03-10 19:20:58 CET (+0100)

Helena Sixt (HS)



The name returned by Swedish BankID was "HELENA SIXT"
Signed 2026-03-10 19:13:46 CET (+0100)

Emil Persson (EP)



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2026-03-17 10:00:53 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557572235719

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

20260504090800

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 29:1, org.nr. 769611-2049

20260504090081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 29:1 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

20260304090082

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 Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 29:1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557572789116

2026050409083

Document

Kvillebäcken 29 1 Revisionsberättelse 251231
Main document
2 pages
Initiated on 2026-03-16 15:52:53 CET (+0100) by Elena Nikodijevic (EN)
Finalised on 2026-03-17 10:00:11 CET (+0100)

Initiator

Elena Nikodijevic (EN)c
Riksbyggen

Signatories

Emil Persson (EP)

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2026-03-17 10:00:11 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20260504090084

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

20260504090085

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

20260504090086

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.