



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibackeskären, Hyppeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Öckerö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hyppeln 1:318	2015	Öckerö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 042 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Matz Rosenqvist	Ordförande
Ingvar Kenny Vidar Genborg	Styrelseledamot
Marthe Vakoufari	Styrelseledamot
Per-Erik Stjerna	Styrelseledamot
Henning Hansen	Styrelseledamot
Peter Hällgren	Suppleant

Valberedning

Frida Svensson
Cristina Genborg Fröbergh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Eriksson	Extern revisor	Borevision
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-25. Bekräftelse av stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte remskivor, remmar och kondensatorer i fläktarna, filterbyten i samtliga lgh
Hissbesiktning och viss reparation/underhåll
- 2022** ● OVK och rengöring kanaler
Byte vatten- och värmemätare
Nya intagsdon till ventilation
- 2021-2022** ● Garantiåtgärder - Enligt 5-årsbesiktning
- 2021** ● Hissbesiktning
- 2020** ● Hissbesiktning
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll OVK
Hissbesiktning
- 2018** ● Filterbyte fläktdon
Garantiåtgärder - Enligt 2-årsbesiktning.

Planerade underhåll

- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll OVK
- 2024** ● Ommålning av fasader mot öster, norr och söder

Avtal med leverantörer

Hisservice	GL Hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Ellevio
Elhandel fr o m nov 2023	Energi2

TV och fiber	Telia
Finansiering	Swedbank Öckerö
Elhandel tom okt 2023	Mälarenergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har stabiliserats efter en period med stora kostnadsökningar för räntor och energi. De höga elkostnaderna har från våren 2023 återgått till lägre och stabilare nivåer. Räntekostnaderna har dock i takt med Riksbankens höjningar av styrräntan fortsatt uppåt under året. Föreningen har anpassat sig till utvecklingen, med höjda månadsavgifter, justering av energidebiteringen samt god kostnadskontroll. Sammantaget innebär detta en stabil ekonomi med rimligt likviditetsmässigt överskott under verksamhetsåret.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna 1 januari 2024 med 5 procent. Tidigare höjningar har varit 5 procent 1 januari 2023 och 10 procent 1 oktober 2022.

Under 2024 kommer ommålning av fasader att utföras. Kostnaderna täcks inom föreningens likvida medel.

Ett av föreningens lån med fast ränta (3,24 procent) kommer att läggas om i juli 2024. Villkoren för detta lån, och för ett befintligt lån med 3-månadersränta, påverkas av Riksbankens fortsatta hantering av inflationen. Men också av omvärldsfaktorer som är svåra att bedöma. Prognosen är att de svenska räntorna sjunker under året.

Övriga uppgifter

Brf Kvibackeskären på Hyppeln består av fyra huskroppar som är sammanbundna med loftgångar, samt en teknikbyggnad och utrymme för avfallshantering. Lägenheterna färdigställdes 2016, har hög standard, spektakulär havsutsikt, hög tillgänglighet, fem minuters promenadavstånd till barnvänlig sandstrand och en minut till gästhamn med sommaröppen restaurang.

Bland föreningens medlemmar finns både helårsboende och fritidsboende. Föreningen har enats om en policy för andrahandsuthyrning som medger korttidsuthyrning under totalt sex valfria perioder per år.

Fastigheten är försedd med bergvärmeanläggning och fiberanslutning till samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	955 815	803 841	755 458	690 029
Resultat efter fin. poster	-136 322	-141 545	-172 319	-134 453
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	825 000	700 000	575 000	450 000
Taxeringsvärde	21 524 000	21 524 000	18 985 000	18 985 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 231	9 279	9 363	9 411
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 231	9 279	9 363	9 411
Sparande per kvm totalyta, kr	232	252	192	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	112	106	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	48	42	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	160	148	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,44	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 161 043 kr*) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

*Endast IMD-intäkter aviserade under 2023. Ej upplupna intäkter som aviserats under 2024 men som avser förbrukning 2023 och därför intäktsförts på år 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och det negativa resultatet beror främst på avskrivning av byggnaden, vilket inte påverkar kassaflödet.

Sparandet (se flerårsöversikten) för framtida underhåll ligger på 232 kr/kvm vilket nästan är i linje med underhållsplanen. Årsavgifterna höjs med 5 procent 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 365 184	-	-	29 365 184
Upplåtelseavgifter	6 433 377	-	-	6 433 377
Fond, yttre underhåll	700 000	-	125 000	825 000
Balanserat resultat	-1 688 958	-141 545	-125 000	-1 955 503
Årets resultat	-141 545	141 545	-136 322	-136 322
Eget kapital	34 668 058	0	-136 322	34 531 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 830 503
Årets resultat	-136 322
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 000
Totalt	-2 091 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 091 825

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	955 815	803 841
Övriga rörelseintäkter	3	38 114	16 030
Summa rörelseintäkter		993 929	819 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-370 332	-347 436
Övriga externa kostnader	9	-90 063	-76 103
Personalkostnader	10	-27 935	-27 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 012	-372 574
Summa rörelsekostnader		-866 342	-823 499
RÖRELSERESULTAT		127 587	-3 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 707	1 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-283 617	-139 447
Summa finansiella poster		-263 910	-137 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 322	-141 545
ÅRETS RESULTAT		-136 322	-141 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 133 771	43 506 347
Maskiner och inventarier	13	21 722	27 158
Summa materiella anläggningstillgångar		43 155 493	43 533 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 155 493	43 533 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 393	-600
Övriga fordringar	14	695 002	548 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 286	0
Summa kortfristiga fordringar		727 681	547 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		404 899	395 982
Summa kassa och bank		404 899	395 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 132 580	943 508
SUMMA TILLGÅNGAR		44 288 073	44 477 013

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 798 561	35 798 561
Fond för yttre underhåll		825 000	700 000
Summa bundet eget kapital		36 623 561	36 498 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 955 503	-1 688 958
Årets resultat		-136 322	-141 545
Summa fritt eget kapital		-2 091 825	-1 830 503
SUMMA EGET KAPITAL		34 531 736	34 668 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 618 500	3 668 500
Leverantörsskulder		41 198	37 206
Övriga kortfristiga skulder		1 114	19 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	95 525	83 419
Summa kortfristiga skulder		6 756 337	3 808 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 288 073	44 477 013

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	127 587	-3 628
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	378 012	372 574
	505 599	368 946
Erhållen ränta	17 385	1 530
Erlagd ränta	-281 812	-131 306
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 173	239 170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 704	14 799
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 423	-5 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 045	248 110
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-27 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 158
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-87 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-87 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	175 045	133 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	913 779	780 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 088 825	913 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibackeskären, Hyppeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner	20 %

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	759 936	674 385
Hysesintäkter p-plats	17 000	18 900
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 651	0
Kallvatten, moms	11 300	19 607
Varmvatten, moms	20 250	20 514
El, moms	90 710	49 934
Uppvärmning, moms	66 747	19 262
Pantsättningsavgift	788	1 208
Överlåtelseavgift	5 514	0
Andrahandsuthyrning	225	0
Öres- och kronutjämning	-4	32
Summa	955 815	803 841

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	15 750
Elstöd	37 934	0
Övriga intäkter	180	280
Summa	38 114	16 030

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Hissbesiktning	3 458	3 203
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	31 500
Gårdkostnader	2 271	5 215
Gemensamma utrymmen	0	558
Serviceavtal	12 445	8 227
Fordon	0	529
Förbrukningsmaterial	72	9 852
Summa	18 246	59 084

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 150
Hissar	16 987	4 875
Summa	16 987	8 025

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	31 500
Summa	0	31 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	167 494	117 079
Utbetalning elstöd	27 221	0
Vatten	53 702	50 133
Sophämtning/renhållning	44 057	40 658
Summa	292 473	207 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 626	28 958
Markhyra/väggavgift/avgälder	12 000	12 000
Summa	42 626	40 958

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	0
Tele- och datakommunikation	8 805	9 529
Inkassokostnader	0	509
Revisionsarvoden extern revisor	14 375	12 125
Fritids och trivselkostnader	3 205	603
Föreningskostnader	5 553	3 064
Förvaltningsarvode enl avtal	46 138	44 842
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	2 203	5 432
Summa	90 063	76 103

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	22 496	24 150
Övriga arvoden	1 815	0
Arbetsgivaravgifter	3 624	3 236
Summa	27 935	27 386

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	283 339	139 096
Kostnadsränta skatter och avgifter	278	328
Övriga räntekostnader	0	23
Summa	283 617	139 447

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 960 000	45 960 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 960 000	45 960 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 453 653	-2 081 079
Årets avskrivning	-372 576	-372 574
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 826 229	-2 453 653
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 133 771	43 506 347
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 071 543</i>	<i>1 071 543</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark	3 124 000	3 124 000
Summa	21 524 000	21 524 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 158	0
Inköp	0	27 158
Utgående anskaffningsvärde	27 158	27 158
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-5 436	0
Utgående avskrivning	-5 436	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 722	27 158

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	19 880
Momsavräkning	11 075	10 449
Klientmedel	0	126 255
Transaktionskonto	105 904	0
Borgo räntekonto	578 022	391 542
Summa	695 002	548 126

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	27 964	0
Upplupna ränteintäkter	2 322	0
Summa	30 286	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2026-06-17	1,01 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-06-19	3,24 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,72 %	3 618 500	3 668 500
Summa			9 618 500	9 668 500
Varav kortfristig del			6 618 500	3 668 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 368 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 000	0
Uppl kostn räntor	15 634	13 829
Uppl kostnad arvoden	0	3 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 162
Förutbet hyror/avgifter	67 891	64 728
Summa	95 525	83 419

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

12 000 000

2022-12-31

12 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Öckerö

Henning Hansen
Styrelseledamot

Ingvar Kenny Vidar Genborg
Styrelseledamot

Marthe Vakoufari
Styrelseledamot

Matz Rosenqvist
Ordförande

Per-Erik Stjerna
Styrelseledamot

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

Borevision
Magnus Emilsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 09:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 11:27

DOCUMENT ID:

Hkt054jQA

ENVELOPE ID:

rJgu054omC-Hkt054jQA

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibackeskären, Hypeeln, 769629-0647 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ERIK STJERNA pereric.stjerna@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:44 22.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/05) IP: 79.136.120.94
2. MARTHE VAKOUFARI marthe@vakoufari.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:49 22.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/15) IP: 2.248.137.205
3. Henning Hansen hansen.henning1966@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:23 22.05.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/10) IP: 79.160.177.58
4. MATZ ROSENQVIST matz.e.rosenqvist@telia.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:27 22.05.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/03) IP: 94.234.97.16
5. Ingvar Kenny Vidar Genborg k@kennygenborg.com	Signed Authenticated	22.05.2024 14:51 22.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/15) IP: 104.28.45.54
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:49 22.05.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Kvibackeskären, Hyppeln, org.nr. 769629-0647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibackeskären, Hyppeln för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

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 Kvibackeskären, Hyppeln för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Öckerö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 09:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 11:27

DOCUMENT ID:

HJbY_qNs7C

ENVELOPE ID:

S1u_q4jXC-HJbY_qNs7C

DOCUMENT NAME:

Kvibäckeskären Revisionsberättelse 231231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	27.05.2024 09:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	27.05.2024 09:36	Low	IP: 20.93.242.102

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