

Årsredovisning 2023

Brf Kvibergs Esplanad

769635-1209



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Esplanad

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kviberg 29:6	2019	Göteborg

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 944 m². Föreningen disponerar över 74 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

På fastigheten finns cykelhus för förvaring av cyklar, tre återvinningshus för källsortering av sopor, grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende färskvattentunnel, VA-ledningar samt Optokabel. Fastigheten belastas av servitut avseende fjärrvärmeledningar till förmån för fastigheten Göteborg inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB. Fastigheten belastas av servitut avseende återvinningshus till förmån för den intilliggande fastigheten Kviberg 29:5 (Brf Kvibergs Äng) samt servitut avseende transformatorstation med tillhörande ledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Carina Björkman	Ordförande
Golan Ali Kokharaza	Styrelseledamot
Nawar Ali Qahtan	Styrelseledamot
Stefan Andersson	Styrelseledamot
Vlado Bosiljic	Styrelseledamot
Karin Cindric	Suppleant
Marcus Lilja	Suppleant
Ogulnur Berdyklycheva	Suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Dragica Juric, sammankallande
Dragana Ilovaca

Revisorer

David Walman Godkänd Revisor Råvisor AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 augusti 2017.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Fyllnadsval.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Varmvattenmätning	Brunata
Teknisk förvaltning	Lexium Fastighetsdrift AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Rentvätt av sopkärl	Kärlvätt Sverige
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Avfallshantering	Renova AB

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år. Köldmedi kontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kronor per år.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvibergs Ängar Samfällighetsförening, med en andel på 60%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen GA:58 och GA:59 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen har registrerats i fastighetsregistret). Se bilagorna i fastighetsregistret.

Ändamål: grönytor, gångytor, el, belysning, dagvatten, spillvatten, laddstationer, cykelställ.

Gemensamhetsanläggningen består av:

a) Grönytor inkl. planteringar, häckar, sittmöbler m.m., Ungefärligt läge och omfattning - se situationsplan, aktbilaga ÖV1 och förrättningskarta, aktbilaga KA3.

b) Elledningar & belysning inkl. erforderliga anordningar. Ungefärligt läge och omfattning - se ledningsplan, aktbilaga ÖV13.

Gemensamhetsanläggningen innefattar samtliga ledningar och övrig utrustning som går från elbolagets huvudmätare.

Strömförbrukningen mäts i elskåp vid röd markering i ledningsplan, aktbilaga ÖV13. Belysning fäst på byggnaders fasad ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Elförbrukningen fördelas efter andelstal.

c) Dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, dagvattendiken, dagvattendamm inkl. övriga erforderliga anordningar. Ungefärligt läge och omfattning - se ledningsplan, aktbilaga ÖV2, markplanering, aktbilaga ÖV7, och förrättningskarta, aktbilaga KA3.

Inom deltagande fastigheter redovisas inte läget i förrättningskarta. Dräneringsledningar runt byggnaderna samt stuprör ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

d) Spillvattenledningar inkl. erforderliga anordningar. Ledningarna går från byggnaderna till kommunens anslutningspunkt. Ungefärligt läge och omfattning -se ledningsplan, aktbilaga ÖV2.

e) Laddstationer för laddning av elfordon (i direkt anslutning till vissa parkeringsplatser som ingår i Kviberg ga:58) inkl. stolpe, laddbox, undermätare och övriga erforderliga anordningar. Elförbrukningen för laddstationerna ska inte belasta anläggningssamfälligheten utan betalas av respektive parkeringsplatsinnehavare.

f) Cykelställ, HI. Ungefärligt läge och omfattning - se markplanering, aktbilaga ÖV1. Cykelställ i direkt anslutning till bostadsbyggnadernas entreer ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

g) Gångytor. Ungefärligt läge och omfattning - se 01 markplanering, aktbilaga ÖV1 och förrättningskarta aktbilaga KA3. I gemensamhetsanläggningen ska delta: Kviberg 29:5 och Kviberg 29:6. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Kviberg 29:5, 40 % (Kvibergs Äng) Kviberg 29:6, 60% (Kvibergs Esplanad) Andelstalet baseras på antal bostäder inom respektive fastighet. Egentligen är det 108/70 men det har ändå bestämts att det är en uppdelning på 60/40.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat kronor 2 108 612 kr (2 638 612 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Tre av föreningens fem lån har omförhandlas i december 2023. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

Övrigt

Fyllnadsval hölls i november månad.

Förändringar i avtal

Nya avtal:

Brunata AB

Kärltvätt Sverige AB

Kiwa Sweden AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 169 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 434 180	5 447 281	5 375 650	5 425 907
Resultat efter fin. poster	302 385	-121 750	153 640	420 978
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	834	623	623	620
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	79,4	80,4	79,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 487	11 791	12 171	12 551
Skuldsättning per kvm totalyta	11 487	11 791	12 171	12 551
Sparande per kvm totalyta	386	325	365	403
Energikostnad per kvm totalyta	143	159	135	99
Räntekänslighet (%)	13,77	18,93	19,54	20,23

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	230 225 000	-	-	230 225 000
Upplåtelseavgifter	98 160 000	-	-	98 160 000
Yttre fond	524 034	-	243 040	767 074
Balanserat resultat	172 241	-121 750	-243 040	-192 549
Årets resultat	-121 750	121 750	302 385	302 385
Eget kapital	328 959 525	0	302 385	329 261 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-192 549
Årets resultat	302 385
Totalt	109 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	243 040
Balanseras i ny räkning	-133 204
	109 836

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	2		
Nettoomsättning		6 434 180	5 447 420
Rörelseintäkter		95 595	0
Summa rörelseintäkter		6 529 775	5 447 420
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	6	-679 599	-573 651
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 788 481	-1 841 256
Personalkostnader	7	-122 226	-125 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378 496	-2 378 496
Summa rörelsekostnader		-4 968 802	-4 918 514
RÖRELSERESULTAT		1 560 973	528 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		616	818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 204	-651 474
Summa finansiella poster		-1 258 588	-650 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 385	-121 750
ÅRETS RESULTAT		302 385	-121 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 13	408 176 016	410 554 512
Summa materiella anläggningstillgångar		408 176 016	410 554 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		408 176 016	410 554 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 345	100 334
Övriga fordringar	9	1 941 192	1 210 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	148 152	121 866
Summa kortfristiga fordringar		2 123 689	1 433 017
Kassa och bank			
Kassa och bank		94 486	30 441
Summa kassa och bank		94 486	30 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 218 175	1 463 458
SUMMA TILLGÅNGAR		410 394 191	412 017 970

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		328 385 000	328 385 000
Fond för yttre underhåll		767 074	524 034
Summa bundet eget kapital		329 152 074	328 909 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-192 549	172 241
Årets resultat		302 385	-121 750
Summa fritt eget kapital		109 836	50 491
SUMMA EGET KAPITAL		329 261 910	328 959 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	52 547 164	30 623 388
Summa långfristiga skulder		52 547 164	30 623 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	27 219 500	51 251 888
Leverantörsskulder		249 396	202 394
Övriga kortfristiga skulder		16	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 116 205	980 761
Summa kortfristiga skulder		28 585 117	52 435 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 394 191	412 017 970

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 560 973	528 905
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 378 496	2 378 496
	3 939 469	2 907 401
Erhållen ränta	616	818
Erlagd ränta	-1 259 204	-651 474
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 680 881	2 256 746
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 553	348 125
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 580	266 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 882 014	2 870 898
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 108 612	-2 638 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 108 612	-2 638 612
ÅRETS KASSAFLÖDE	773 402	232 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 239 735	1 007 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 013 137	1 239 735

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Esplanad 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.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 398 199	4 325 770
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	629 213	632 833
Hysesintäkter förråd	10 283	4 225
Bredband	285 120	285 120
Varmvatten	108 333	114 443
Övriga intäkter	30 375	81 809
Andrahandsuthyrning	2 657	3 220
Elstöd	65 595	0
Summa	6 529 775	5 447 420

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	22 775	1 810
Larm och bevakning	0	13 631
Städning	65 932	77 531
Brandskydd	6 617	0
Trädgårdsarbete	4 719	0
Snöskottning	19 930	8 488
Reparationer och underhåll	74 481	73 814
Summa	194 453	175 273

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	234 934	361 035
Uppvärmning	539 588	499 724
Vatten	217 201	241 266
Sophämtning	249 669	230 804
Summa	1 241 393	1 332 828

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 712	50 682
Bredband	286 923	282 473
Summa	352 635	333 155

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	84 115	78 721
Serviceavtal	90 784	60 818
Samfällighetsavgifter	307 595	195 836
Övriga förvaltningskostnader	17 666	-4 727
Förbrukningsmaterial	8 815	87 030
Revisionsarvoden	18 613	18 613
Möteskostnader	5 801	3 895
Ekonomisk förvaltning	141 324	128 939
Bankkostnader	4 886	4 526
Summa	679 599	573 651

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	95 200	95 200
Sociala avgifter	27 026	29 912
Summa	122 226	125 112

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	417 690 000	417 690 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	417 690 000	417 690 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 756 992	-2 378 496
Årets avskrivning	-2 378 496	-2 378 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 513 984	-4 756 992
Taxeringsvärde byggnad	172 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Bokfört värde byggnad	275 905 248	278 283 744
Bokfört värde mark	132 270 768	132 270 768
Utgående restvärde enligt plan	408 176 016	410 554 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	132 270 768	132 270 768

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 673	1 523
Fordran ekonomisk förvaltare	7 868	0
Klientmedelskonto	1 918 651	1 209 294
Summa	1 941 192	1 210 817

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 334	0
Samfällighetsavgift	60 225	51 355
Försäkringspremier	22 720	20 264
Bredband	23 587	23 592
Vatten	18 000	19 300
Serviceavtal	14 286	7 355
Summa	148 152	121 866

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,65 %	13 663 500	14 478 500
Stadshypotek	2024-12-01	0,99 %	13 556 000	14 171 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,03 %	17 289 470	17 503 776
Stadshypotek	2026-12-01	3,82 %	17 736 000	17 861 000
Stadshypotek	2025-12-01	3,78 %	17 521 694	17 861 000
Summa			79 766 664	81 875 276
Varav kortfristig del			27 219 500	51 251 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 766 664 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 221	1 109
Städning	8 905	4 281
El	17 997	34 392
Uppvärmning	87 881	89 882
Utgiftsräntor	228 264	92 784
Vatten	22 053	41 251
Avfall	17 745	27 007
Sociala avgifter	29 912	29 912
Förutbetalda avgifter/hyor	571 027	542 943
Styrelsearvode	95 200	95 200
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	1 116 205	980 761

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

89 305 000

2022-12-31

89 305 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerade besiktningar av föreningens hissar under 2024 garantibesiktningar (5år) ska utföras under 2024.

Ett bundet lån ska omförhandlas i december 2024.

Enligt styrelsens beslut i november 2023 justerades årsavgifterna från och med 2024-01-01 med 10%.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Carina Björkman
Ordförande

Golan Ali Kokharaza
Styrelseledamot

Nawar Ali Qahtan
Styrelseledamot

Stefan Andersson
Styrelseledamot

Vlado Bosiljic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 14:40

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.05.2024 10:53

DOCUMENT ID:

SkEGcy9umR

ENVELOPE ID:

Bkx6tJ9_X0-SkEGcy9umR

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Esplanad Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA BJÖRKMAN bjorkmancarina71@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:39 20.05.2024 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.217.215
2. GOLAN ALI KOKHARAZA golanalilive.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:47 20.05.2024 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.145.71
3. Nawar Ali Qahtan nawar.ali.q@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:52 21.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.77.84
4. STEFAN ANDERSSON stefan.b.andersson81@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:15 21.05.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.182.47
5. Vlado Bosiljic vbosiljc@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:25 21.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.10.151
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	21.05.2024 14:40 21.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.16.49

* 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 Bostadsrättsförening Kvibergs Esplanad
769635-1209**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kvibergs Esplanad för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kvibergs Esplanad för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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



2024-05-21

Rävisor AB
David Walman
Revisor