



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kviberg i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 10:3	2009	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2026 och avgälden kommer då att höjas till 129 000kr/år.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 589 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 1669 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lovisa Dahlheim	Ordförande
Daniel Sumberaz	Styrelseledamot
Emma Sofia Fahlström	Styrelseledamot
Filip Davidsson	Styrelseledamot
Nicolas Lopez	Styrelseledamot
Tim Randulw	Styrelseledamot

Valberedning

Carolina Porshede
Seiran Alipour

Firmateckning

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

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-24. Ändring av stadgar röstades igenom.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Förbättring av ventilation Bytt expansionkärl till värmesystem Installerat fiber Fjärrvärmeanläggning utbytt
2023	●	Sista takfönstren utbytta En tvättmaskin utbytt Takbyte
2022	●	Byte takfönster Fasadtvätt
2021	●	Nya Port-telefoner Relining avloppsrör källare & under fastigheten Nya rabatter framsida
2020	●	Service takfläktar Byte av 9 st takfönster Byte av inkommande vattenledning Byte av armaturer gemensamma utrymmen (ej trappuppg)
2019-2020	●	Omläggning asfalt gångbar Omläggning gemensam uteplats Utbyte utebelysning Dränering
2019	●	Injustering av radiatorkrets
2017-2018	●	OVK
2017	●	Översyn och ändring stadgar Byte av takfläktar och taksäkerhetsarbete Byte av 1 st takfönster

- 2015** ● Byte av soprumsdörr
- 2014** ● Beskrining av träd framsida
- 2013** ● Ny belysning trapphus
Ommålning trapphus
Byte av lägenhetsdörrar
- 2012** ● Förbättring av ventilation
- 2011** ● Fällning av skadade träd
Byte av termostater på radiatorer
- 2010** ● Byte av maskinpark tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025** ● Laga puts på sockel
Byte av tvättmaskin och torktumlare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Gräsklippning, snöröjning	SBC
Städ	Team Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% i februari.

Lånevillkor ändrades på ett av våra lån.

SBC anlätades för upprättande av flerårsbudget.

Avgiften höjdes 2025-02-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 39 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 582 657	1 394 238	1 156 777	1 134 372
Resultat efter fin. poster	-236 835	-538 779	-709 708	-412 803
Soliditet (%)	67	67	71	72
Yttre fond	347 573	272 573	583 698	491 889
Taxeringsvärde	30 603 000	30 603 000	30 603 000	27 061 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	807	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	91,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 361	5 426	4 578	4 870
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 104	5 165	4 359	4 406
Sparande per kvm totalyta, kr	226	186	76	-20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	34	49	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	109	101	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	62	51	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	205	202	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,99	-	-
Räntekänslighet (%)	5,79	6,72	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 712 337	-	-	17 712 337
Upplåtelseavgifter	834 909	-	-	834 909
Kapitaltillskott	3 219 516	-	-	3 219 516
Fond, yttre underhåll	272 573	-35 000	110 000	347 573
Balanserat resultat	-3 344 998	-503 779	-110 000	-3 958 777
Årets resultat	-538 779	538 779	-236 835	-236 835
Eget kapital	18 155 558	0	-236 835	17 918 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 848 777
Årets resultat	-236 835
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
Totalt	-4 195 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	120 864
Balanseras i ny räkning	-4 074 748

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 582 657	1 394 238
Övriga rörelseintäkter	3	12 802	3 922
Summa rörelseintäkter		1 595 459	1 398 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-961 839	-751 411
Övriga externa kostnader	9	-105 750	-201 979
Personalkostnader	10	-52 562	-39 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 298	-459 383
Övriga rörelsekostnader		0	-354 734
Summa rörelsekostnader		-1 608 448	-1 806 931
RÖRELSERESULTAT		-12 990	-408 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 878	28 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-257 724	-158 639
Summa finansiella poster		-223 845	-130 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 835	-538 779
ÅRETS RESULTAT		-236 835	-538 779

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	24 502 198	24 981 538
Maskiner och inventarier	13	32 816	41 774
Summa materiella anläggningstillgångar		24 535 014	25 023 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 535 014	25 023 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 182	24 102
Övriga fordringar	14	2 218 523	1 678 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 322	22 848
Summa kortfristiga fordringar		2 284 027	1 725 769
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	388 470
Summa kassa och bank		0	388 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 284 027	2 114 239
SUMMA TILLGÅNGAR		26 819 041	27 137 551

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 547 246	18 547 246
Fond för yttre underhåll		347 573	272 573
Kapitaltillskott		3 219 516	3 219 516
Summa bundet eget kapital		22 114 335	22 039 335
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 958 777	-3 344 998
Årets resultat		-236 835	-538 779
Summa ansamlad förlust		-4 195 612	-3 883 777
SUMMA EGET KAPITAL		17 918 723	18 155 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 865 756	6 807 536
Summa långfristiga skulder		4 865 756	6 807 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 653 280	1 813 664
Leverantörsskulder		62 901	61 162
Skatteskulder		81 316	78 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	237 065	220 979
Summa kortfristiga skulder		4 034 562	2 174 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 819 041	27 137 551

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 990	-408 771
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	354 734
Årets avskrivningar	488 298	459 383
	475 308	405 346
Erhållen ränta	33 878	28 632
Erlagd ränta	-249 338	-160 846
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 849	273 131
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 165	-8 018
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 103	-7 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 117	257 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 405 452
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 405 452
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-102 164	-653 234
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 164	1 346 766
ÅRETS KASSAFLÖDE	174 953	-801 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 005 858	2 807 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 180 811	2 005 858

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kviberg i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 421 112	1 282 218
Hysesintäkter lokaler	56 469	44 976
Hysesintäkter p-plats	53 250	51 200
Bredband	49 896	0
Administration	0	310
Pantsättningsavgift	1 146	3 675
Överlåtelseavgift	0	3 939
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	0	7 925
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	1 582 657	1 394 238

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	10 200	0
Återbäring försäkringsbolag	2 602	3 922
Summa	12 802	3 922

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	52 380	37 889
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 380
Städning enligt avtal	84 366	44 239
Gårdkostnader	149	594
Snöröjning/sandning	28 544	43 104
Serviceavtal	4 375	2 741
Förbrukningsmaterial	8 080	0
Summa	177 894	135 947

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	523
Tvättstuga	3 785	4 231
Källarutrymmen	0	7 149
VVS	6 931	4 180
Fasader	8 000	0
Vattenskada	21 600	0
Summa	40 316	16 083

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 484	0
VVS	65 750	0
Ventilation	53 630	35 000
Summa	120 864	35 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 901	56 245
Uppvärmning	201 846	182 378
Vatten	100 275	103 643
Sophämtning/renhållning	40 327	40 698
Summa	392 349	382 964

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 941	51 107
Tomträttsavgäld	44 100	58 800
Kabel-TV	37 901	30 024
Bredband	63 324	1 320
Fastighetsskatt	41 150	40 166
Summa	230 416	181 417

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 975
Tele- och datakommunikation	2 610	1 613
Juridiska åtgärder	7 250	30 875
Inkassokostnader	1 603	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	250	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	17 500
Styrelseomkostnader	900	1 208
Fritids och trivselkostnader	149	955
Föreningskostnader	1 406	473
Förvaltningsarvode enl avtal	47 394	63 705
Överlåtelsekostnad	0	5 843
Pantsättningskostnad	1 720	5 516
Administration	7 481	3 042
Konsultkostnader	13 487	69 275
Summa	105 750	201 979

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	39 996	30 000
Arbetsgivaravgifter	12 566	9 424
Summa	52 562	39 424

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	256 712	158 372
Dröjsmålsränta	180	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	832	267
Summa	257 724	158 639

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 010 173	27 189 050
Årets inköp	0	1 821 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 010 173	29 010 173
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 028 635	-3 847 269
Årets avskrivning	-479 340	-181 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 507 975	-4 028 635
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 502 198	24 981 538
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 803 000	19 803 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
Summa	30 603 000	30 603 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 146	12 395
Inköp	0	43 751
Utgående anskaffningsvärde	56 146	56 146
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 372	-10 949
Avskrivningar	-8 958	-3 423
Utgående avskrivning	-23 330	-14 372
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 816	41 774

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 712	20 096
Övriga kortfristiga fordringar	0	41 335
Transaktionskonto	200 690	178 977
Borgo räntekonto	1 980 121	1 438 411
Summa	2 218 523	1 678 819

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	0
Förutbet försäkr premier	15 311	13 309
Förutbet kabel-TV	7 793	9 539
Förutbet tomträtt	14 700	0
Förutbet bredband	17 268	0
Summa	56 322	22 848

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,94 %	1 711 500	1 726 500
Handelsbanken	2025-04-30	1,19 %	1 637 660	1 655 204
Handelsbanken	2026-04-30	2,61 %	1 602 396	1 621 392
Handelsbanken	2027-04-30	4,22 %	1 607 480	1 626 104
Stadshypotek	2025-09-01	4,69 %	1 960 000	1 992 000
Summa			8 519 036	8 621 200
Varav kortfristig del			3 653 280	1 813 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 993 216 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	310	24 866
Uppl kostn el	5 080	5 581
Uppl kostnad Värme	25 026	26 476
Uppl kostn räntor	8 386	0
Uppl kostn vatten	8 741	7 825
Uppl kostnad Sophämtning	3 509	0
Uppl kostnad arvoden	40 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	9 426
Förutbet hyror/avgifter	133 445	116 805
Summa	237 065	220 979

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 297 000	17 297 000

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.

Göteborg

Daniel Sumberaz
Styrelseledamot

Emma Sofia Fahlström
Styrelseledamot

Filip Davidsson
Styrelseledamot

Lovisa Dahlheim
Ordförande

Nicolas Lopez
Styrelseledamot

Tim Randulw
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 11:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.03.2025 14:02

DOCUMENT ID:

By3-FjWhye

ENVELOPE ID:

B1mj-YibhJg-By3-FjWhye

DOCUMENT NAME:

Brf Kviberg i Göteborg, 769618-8999 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TIM RANDULW timrandulw@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 14:04 14.03.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.60.148
2. LOVISA DAHLHEIM lovisavictoriadahheim@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:34 14.03.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.9
3. FILIP DAVIDSSON fippendavidsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 14:53 28.03.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.134
4. NICOLAS DANIEL LOPEZ mektagonbookings@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 15:04 28.03.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.106.36
5. DANIEL SUMBERAZ danielsumberaz@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 15:12 28.03.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.16.69
6. Emma Sofia Fahlström emma_s_f@hotmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 21:37 30.03.2025 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.186.157
7. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	31.03.2025 11:34 31.03.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Brf Kviberg i Göteborg, org.nr. 769618-8999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kviberg i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 2024 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. Revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kviberg i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.	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 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 11:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.03.2025 14:02

DOCUMENT ID:

B1bn-Fo-hJx

ENVELOPE ID:

ryfjZKob3ye-B1bn-Fo-hJx

DOCUMENT NAME:

Kviberg i Göteborg Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	31.03.2025 11:34	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	31.03.2025 11:31	Low	IP: 158.174.125.18

* 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