

Årsredovisning 2024

Brf Kvibergs Äng

769634-7124



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Äng

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2019-08-09. Stadgar registrerades 2017-05-05 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
Kvibergs äng	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 4138 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erzan Pozhegu	Ordförande
Barbara Auer	Styrelseledamot
Martin Lind	Styrelseledamot
Tuyen Ngo	Styrelseledamot
Valon Huskaj	Styrelseledamot
Harald Green	Suppleant

Valberedning

Daniel Dreven, Jonathan Krän

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöter.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Anders Dahnér

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024

Utförda historiska underhåll

2024 • Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SFF Anna branzells och Kvibergsängar.

Samfälligheten förvaltar grönytor, belysning och snöröjning mm.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året gjort 5 års besiktningen samt utfört en OVK Funktionskontroll av ventilationssystem.

Sedan har allt annat varit underhåll av fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 035 894	3 571 982	3 227 426	3 254 703
Resultat efter fin. poster	-941 961	-1 055 324	-845 217	-534 838
Soliditet (%)	78	78	79	78
Yttre fond	670 600	533 980	397 360	260 760
Taxeringsvärde	134 000 000	134 000 000	134 000 000	107 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	794	674	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	87,3	89,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 606	12 701	12 314	12 409
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 606	12 701	12 314	12 409
Sparande per kvm totalyta, kr	260	214	260	335
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	75	143	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	42	54	40	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	29	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	158	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,02	1,14	1,04
Räntekänslighet (%)	14,11	15,99	15,92	-

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 och vatten (totalt 367 412 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde. Styrelsen följer löpande upp ekonomin i föreningen och vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	183 050 000	-	-	183 050 000
Upplåtelseavgifter	8 242 400	-	-	8 242 400
Fond, yttre underhåll	533 980	-	136 620	670 600
Balanserat resultat	-3 383 851	-1 055 324	-136 620	-4 575 795
Årets resultat	-1 055 324	1 055 324	-941 961	-941 961
Eget kapital	187 387 205	0	-941 961	186 445 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 575 795
Årets resultat	-941 961
Totalt	-5 517 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	549 643
Balanseras i ny räkning	-6 067 399
	-5 517 756

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	4 035 894	3 571 982
Övriga rörelseintäkter	3	41 561	194 941
Summa rörelseintäkter		4 077 455	3 766 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 511 288	-1 532 614
Övriga externa kostnader	8	-169 400	-219 825
Personalkostnader	9	-75 300	-105 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 016 672	-1 941 476
Summa rörelsekostnader		-3 772 660	-3 799 049
RÖRELSERESULTAT		304 795	-32 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 876	22 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 276 632	-1 045 982
Summa finansiella poster		-1 246 756	-1 023 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-941 961	-1 055 324
ÅRETS RESULTAT		-941 961	-1 055 324

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	236 049 515	238 066 187
Summa materiella anläggningstillgångar		236 049 515	238 066 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 049 515	238 066 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 573	11 973
Övriga fordringar	12	505 913	568 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 100	142 169
Summa kortfristiga fordringar		764 586	722 458
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 474 868	1 822 987
Summa kassa och bank		2 474 868	1 822 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 239 455	2 545 445
SUMMA TILLGÅNGAR		239 288 970	240 611 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 292 400	191 292 400
Fond för yttre underhåll		670 600	533 980
Summa bundet eget kapital		191 963 000	191 826 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 575 795	-3 383 851
Årets resultat		-941 961	-1 055 324
Summa fritt eget kapital		-5 517 756	-4 439 175
SUMMA EGET KAPITAL		186 445 244	187 387 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 922 250	0
Summa långfristiga skulder		16 922 250	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	35 240 284	52 558 318
Leverantörsskulder		151 594	143 797
Övriga kortfristiga skulder		3 763	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	525 835	522 076
Summa kortfristiga skulder		35 921 476	53 224 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 288 970	240 611 632

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	304 795	-32 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 016 672	1 941 476
	2 321 467	1 909 350
Erhållen ränta	26 624	22 784
Erlagd ränta	-1 261 118	-1 046 977
Erhållen utdelning	3 252	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 090 225	885 157
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 128	-459 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-431	59 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047 666	484 763
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 050 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 050 675
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-395 784	-395 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-395 784	1 604 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	651 882	38 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 822 987	1 784 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 474 868	1 822 987

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Äng 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	100 år
Solceller	25 år

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 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 177 360	2 787 216
Hysesintäkter, p-platser	265 942	287 832
Hysesintäkter, lokaler	49 400	24 500
Kabel-TV/Bredband	151 200	151 200
Vatten	101 678	90 129
El	270 971	231 105
El Solceller	19 342	0
Summa	4 035 894	3 571 982

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 581	7 913
Pantförskrivningsavgift	7 449	10 500
Överlåtelseavgift	14 090	15 651
Andrahandsuthyrning	18 441	37 596
Elprisstöd	0	123 281
Summa	41 561	194 941

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	218 851	208 055
Städning	4 000	4 000
Besiktning och service	99 075	77 963
Trädgårdsarbete	4 040	0
Övrigt	22 772	21 076
Summa	348 737	311 093

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	20 785	18 339
Bostäder	2 700	0
Trapphus/port/entr	1 200	0
Dörrar och lås/porttele	27 083	46 283
VA	8 199	0
Värme	5 369	0
Ventilation	2 579	0
El	28 803	10 373
Hissar	10 926	14 130
Fönster	1 800	2 723
Försäkringsärende/vattenskada	3 039	0
Summa	112 482	91 846

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	256 947	310 961
Uppvärmning	172 027	223 076
Vatten	170 133	119 214
Sophämtning	85 430	113 966
Summa	684 537	767 217

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 046	50 035
Bredband	143 024	143 024
Samfällighet	167 462	169 399
Summa	365 532	362 458

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	43 755	50 209
Förbrukningsmaterial	24 653	27 356
Juridiska kostnader	0	5 656
Revisionsarvoden	23 375	22 000
Ekonomisk förvaltning	77 616	75 480
Konsultkostnader	0	39 125
Summa	169 400	219 825

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	80 000
Sociala avgifter	18 000	25 133
Summa	75 300	105 133

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 272 457	1 045 724
Övriga räntekostnader	4 175	258
Summa	1 276 632	1 045 982