



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Landeri 1

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. 5
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. 18

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 2017-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 29:34	2021	Göteborg
Kviberg 29:35	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2023 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåren är 2022 och 2023

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 5 382 kvm. Byggnadernas totalyta är 5382 kvm.

Styrelsens sammansättning

Måns Ryttemäster	Ordförande
Stefan Konjevic	Ledamot
Daniel Kamcev	Ledamot
Fredrik Vanhanen	Ledamot
Mia Lolic	Ledamot
Admir Alihodza	Suppleant
Dino Bilanovic	Suppleant
Filip Johansson	Suppleant

Valberedning

Alicia Jardine
Marcus Croona

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erika Einarsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-08. Rörande tillåta balkonginglasningar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023 och är aktuell.

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	Certego
Ekonomisk förvaltare	SBC
Elhandelsavtal för hela fastigheten	Göteborg Energi
Hissreperatör/Montör	Kone
Individuell mätning (IMD) av vatten, el och temperatur	E.L.System AB
Internet/Tv leverantör	Telia
Teknisk förvaltare	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sff Ingrid Wallbergs Gata , med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar kvarterets gator och parkering. Brf Kvibergs landeri har rätt till 40 parkeringar i samfälligheten. även odlingslotterna som ligger mellan Brf:en och Sävåån.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är även med i Samfälligheten Kvibergs ängar

Brf Kvibergs andelstal : 10%

Samfälligheten har ansvar att förvalta grönområdena nedanför och mellan kvarteren.

Samfällighets föreningen avser att anlägga en ny grusväg i närheten av Lidl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna har genomförts under året

Förändringar i avtal

Teknisk förvaltning:

Omförhandling av kontraktet med SBC för teknisk förvaltning pågår under året för att säkerställa att föreningen får bästa möjliga service till ett rimligt pris. Den nya avtalsperioden innebar en justering av kostnaderna och förbättringar i servicenivån. Detta beslut har bidragit till långsiktig och kostnadseffektiv lösning för föreningens tekniska förvaltning.

Mobilabonnemang:

Styrelsen har beslutat att teckna ett mobilabonnemang med Hallon för styrelsens officiella användning. Detta beslut grundas på ett behov av att effektivisera kommunikation och säkerställa att styrelsens medlemmar har en väg in till styrelsen.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen hanterat flera viktiga frågor och genomfört flera åtgärder för att säkerställa att föreningens verksamhet fortlöper effektivt och att boendemiljön förbättras. Några av de mest betydelsefulla besluten och åtgärderna under året beskrivs nedan:

Slutbesiktning och säkerhet:

Slutbesiktning av miljöhus 2 genomfördes för att säkerställa att byggnationen lever upp till de krav som ställs på funktionalitet och säkerhet. Vid besiktningen identifierades några mindre anmärkningar som åtgärdades omgående. Dessutom beställdes brytskydd för samtliga dörrar för att förbättra säkerheten i husen. Detta görs för att motverka eventuella inbrott och för att säkerställa att alla dörrar uppfyller de senaste säkerhetsstandarderna.

Två-årsbesiktning av hus 1 genomfördes under november månad.

Uteplatser:

Under året har styrelsen genomfört omfattande diskussioner och beslut om regler för uteplatser och altanbygge. Efter att ha hört medlemmarna och granskat förslag beslutades det att etablera riktlinjer för hur uteplatser och altaner får byggas. Reglerna syftar till att skapa en enhetlig och estetiskt tilltalande utemiljö samtidigt som vi säkerställer att alla byggnationer följer föreningens gemensamma intressen och säkerhetskrav. Medlemmarna har informerats om de nya reglerna.

Sophantering och vatten:

Från årsskiftet 2024/2025 kommer föreningen att överlämna ansvaret för sophantering och vatten till samfällighetsföreningen Ingrid Wallbergs Gata. Detta beslut har fattats för att skapa en mer effektiv hantering av dessa tjänster och för att optimera kostnaderna för föreningen. Överlämnandet innebär att samfällighetsföreningen kommer att ta över faktureringen och driften av både sophantering och vattenförsörjning, vilket förväntas förenkla administrationen och ge bättre ekonomisk översikt.

Julstämning:

För att höja julstämningen i föreningen beslutades det att sätta upp kransar och en julgran i gemensamma utrymmen. Detta initiativ är en del av föreningens arbete för att skapa en trivsamt och gemytlig atmosfär för medlemmarna. Granen och dekorationerna uppskattades mycket av medlemmarna och blev ett uppskattat inslag under december.

Inglasning av balkonger:

Fyra lägenheter är i process med att glasa in sina balkonger. Detta arbete utförs av Alnova, som även var ansvariga för att glasa in balkongerna under byggnadsfasen. Arbetet förväntas vara klart under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 081 657	3 282 432	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 542 398	-1 396 718	-	-
Soliditet (%)	76	76	-	-
Yttre fond	1 218 962	191 000	-	-
Taxeringsvärde	170 000 000	123 500 000	77 500 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 117	600	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 414	14 472	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 414	14 472	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	97	neg	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	13	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	14	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	53	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,61	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,91	24,1	-	-

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 464 171 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det utökade underhållet har bland annat varit att inbrottskydd installeras på samtliga entredörrar och dörrar som finns i svalen i källaren. Vid framtida förluster bedöms att avgiftsjusteringar behövs.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	230 650 000	-	-	230 650 000
Upplåtelseavgifter	16 000 000	-	-	16 000 000
Fond, yttre underhåll	191 000	-	1 027 962	1 218 962
Balanserat resultat	-191 000	-1 396 718	-1 027 962	-2 615 680
Årets resultat	-1 396 718	1 396 718	-1 542 398	-1 542 398
Eget kapital	245 253 282	0	-1 542 398	243 710 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 587 718
Årets resultat	-1 542 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 027 962
Totalt	-4 158 078
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	152 500
Balanseras i ny räkning	-4 005 578

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	6 081 657	3 282 432
Övriga rörelseintäkter	3	84 603	0
Summa rörelseintäkter		6 166 260	3 282 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 986 189	-1 060 663
Övriga externa kostnader	9	-182 566	-245 211
Personalkostnader	10	-56 474	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 909 536	-1 113 896
Summa rörelsekostnader		-4 134 765	-2 492 050
RÖRELSERESULTAT		2 031 495	790 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 823	3 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 582 717	-2 190 352
Summa finansiella poster		-3 573 894	-2 187 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 542 398	-1 396 718
ÅRETS RESULTAT		-1 542 398	-1 396 718

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	321 521 568	323 431 104
Summa materiella anläggningstillgångar		321 521 568	323 431 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 521 568	323 431 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 927	26 498
Övriga fordringar	14	610 718	859 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 098	0
Summa kortfristiga fordringar		825 743	886 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		211 611	44 313
Summa kassa och bank		211 611	44 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 037 354	930 700
SUMMA TILLGÅNGAR		322 558 922	324 361 804

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 650 000	246 650 000
Fond för yttre underhåll		1 218 962	191 000
Summa bundet eget kapital		247 868 962	246 841 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 615 680	-191 000
Årets resultat		-1 542 398	-1 396 718
Summa fritt eget kapital		-4 158 078	-1 587 718
SUMMA EGET KAPITAL		243 710 884	245 253 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	57 960 000	58 194 000
Summa långfristiga skulder		57 960 000	58 194 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 617 000	19 695 000
Leverantörsskulder		175 194	147 738
Skatteskulder		392 000	392 000
Övriga kortfristiga skulder		1 970	85 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	701 875	594 235
Summa kortfristiga skulder		20 888 039	20 914 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 558 922	324 361 804

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 031 495	790 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 909 536	1 113 896
	3 941 031	1 904 277
Erhållen ränta	8 823	3 253
Erlagd ränta	-3 591 636	-2 143 083
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 219	-235 553
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-403 714	12 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 436	-1 380 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 941	-1 603 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-24 764 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 764 975
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	124 250 000
Upptagna lån	0	78 045 000
Amortering av lån	-312 000	-156 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-176 067 174
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 000	26 071 826
ÅRETS KASSAFLÖDE	-297 059	-296 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	900 190	1 196 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	603 131	900 190

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Landeri 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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 %
---------	--------

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 546 184	3 007 703
Hysesintäkter förråd	6 900	0
Kallvatten, moms	94 872	45 070
Varmvatten, moms	132 645	56 706
El, moms	280 667	118 139
Övriga serviceavgifter	1 200	0
Påminnelseavgift	1 080	120
Pantsättningsavgift	5 157	42 000
Överlåtelseavgift	7 165	10 504
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	5 742	2 190
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	6 081 657	3 282 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	84 603	0
Summa	84 603	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	131 464	58 547
Fastighetsskötsel utöver avtal	975	5 614
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 063	21 287
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 150	0
Städning enligt avtal	109 003	35 122
Hissbesiktning	13 385	0
Gemensamma utrymmen	0	17 435
Sophantering	0	2 294
Snöröjning/sandning	8 834	8 594
Serviceavtal	90 841	50 352
Förbrukningsmaterial	849	3 347
Summa	423 563	202 592

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	2 079	6 732
VVS	19 436	16 513
Elinstallationer	7 500	0
Hissar	6 400	9 909
Skador/klotter/skadegörelse	20 805	0
Summa	56 220	33 154

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	152 500	0
Summa	152 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	393 306	137 695
Uppvärmning	385 210	71 983
Vatten	188 610	76 670
Sophämtning/renhållning	185 786	86 300
Summa	1 152 912	372 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	10 016	65 110
Bredband	155 606	111 295
Samfällighetsavgifter	35 372	39 194
Fastighetsskatt	0	236 669
Summa	200 994	452 268

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 690	988
Tele- och datakommunikation	6 228	19 076
Inkassokostnader	3 944	2 063
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 772	0
Revisionsarvoden extern revisor	43 453	0
Fritids och trivselkostnader	3 028	3 103
Föreningskostnader	7 630	6 926
Förvaltningsarvode enl avtal	84 560	122 428
Överlåtelsekostnad	8 598	6 563
Pantsättningskostnad	6 876	43 314
Korttidsinventarier	6 490	30 792
Administration	4 296	2 807
Bostadsrätterna Sverige	0	7 150
Summa	182 566	245 211

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 975	55 000
Arbetsgivaravgifter	13 499	17 281
Summa	56 474	72 281

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 582 717	2 190 349
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Summa	3 582 717	2 190 352

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	324 545 000	0
Årets inköp	0	324 545 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	324 545 000	324 545 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 113 896	0
Årets avskrivning	-1 909 536	-1 113 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 023 432	-1 113 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	321 521 568	323 431 104
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 400 000</i>	<i>95 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	134 000 000	87 500 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
Summa	170 000 000	123 500 000

NOT 13 , PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	299 780 025
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	299 780 025
Vid årets slut	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	219 198	0
Momsavräkning	0	3 066
Avräkning byggare	0	945
Transaktionskonto	385 420	719 044
Borgo räntekonto	6 100	136 834
Summa	610 718	859 889

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 647	0
Förutbet försäkr premier	50 078	0
Förutbet bredband	46 376	0
Upplupna intäkter	44 997	0
Summa	165 098	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,08 %	19 383 000	19 461 000
SEB	2028-06-28	4,65 %	19 383 000	19 461 000
SEB	2026-06-28	4,67 %	19 383 000	19 461 000
SEB	2027-06-28	4,63 %	19 428 000	19 506 000
Summa			77 577 000	77 889 000
Varav kortfristig del			19 617 000	19 695 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 017 000 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	155	0
Uppl kostn el	43 621	0
Uppl kostnad Värme	43 450	0
Uppl kostnad Extern revisor	0	11 922
Uppl kostn räntor	38 350	47 269
Uppl kostn vatten	18 029	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 320	0
Uppl kostnad arvoden	42 975	55 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	17 281
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 503	0
Förutbet hyror/avgifter	463 472	462 763
Beräkn arvode revision	28 000	0
Summa	701 875	594 235

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

78 045 000

2023-12-31

78 045 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 Kamcev
Ledamot

Fredrik Vanhanen
Ledamot

Mia Lolic
Ledamot

Måns Ryttmäster
Ordförande

Stefan Konjevic
Ledamot

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

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2025 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

r1X-CRj6-ee

ENVELOPE ID:

Hkgb0Rsa-ge-r1X-CRj6-ee

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Landeri 1, 769634-2331 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

ac17f146f8e8045e32491192316ff35a3ee85714163be1d
f5de6837dbe5dbfdb713b24247bab369fb16ff0d098a12f
6fe0db3c58b3d2acc08eacacc54517d9ec

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIA LOLIC mia.ilovaca@outlook.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:51 23.05.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.36.4
2. MÅNS RYTTMÄSTER mans.dahlstrom@telia.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:54 23.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.47.168
3. Fredrik Peter Vanhanen fredrik.vanhanen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:57 23.05.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.76.64
4. DANIEL KAMCEV dani.kamcev7@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 20:27 23.05.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
5. STEFAN KONJEVIC stevo_konjevic@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 21:01 23.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.13
6. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	25.05.2025 22:07 25.05.2025 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.186.136

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Kvibergs Landeri 1, org. nr 769634-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri 1 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Som framgår av förvaltningsberättelsen avhölls årsstämma för 2023 först den 22 augusti 2024.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2025 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

BybWRCspWxl

ENVELOPE ID:

Sy-RCsTZlx-BybWRCspWxl

DOCUMENT NAME:

1. Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

889b351849c741d14cd7b155a695c77f099ff89781de50
7233748211b9d99975a9a7292804ef6183052fe96048c8
6fda726a88cbe7f4744bfa24018d35032fb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson	Signed	25.05.2025 22:07	eID	Swedish BankID
erika.einarsson@kpmg.se	Authenticated	25.05.2025 22:07	Low	IP: 83.253.186.136

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

Attachments

No attachments related to this 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