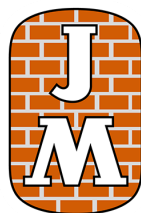


# Årsredovisning 2024

## Brf Kvibergs Allé

769638-6882



@home



SkZzf2opZgx-Byg\_5Tj6beg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Allé

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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. 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

### Moms

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kviberg 29:43 i Göteborgs kommun.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 995 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 53 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i totalt 5 gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsförening.

*Kvibergs Ängar Samfällighetsförening* (medlem sedan 2023-04-01)

Samfälligheten förvaltar Kviberg GA:60 som består utav grönytor, aktivitetsytor och gångvägar.

Föreningens andel är 12.23%.

*Margit Halls samfällighetsförening* (medlem fr.o.m. 2024-01-01)

Samfälligheten förvaltar Kviberg GA:68-GA:71 som består utav kvartersgator, parkeringsplatser för besökande, belysning inklusive armatur, elledningar och elskåp, ledningar för dränering och dagvatten, ledning för spillvatten, cykelservicestation, grönytor, planteringar, grillplats, lektyta inklusive utrustning samt fast möblemang, parkeringsplatser/boendeparkering, motorvärmarruttag med kanalisation, elbilsaddstationer med kanalisation med därtill hörande tekniska installationer och spillvattenledningar.

Föreningens andel i GA är;

|       |                    |
|-------|--------------------|
| GA:68 | 51,31 %            |
| GA:69 | 54,64 %            |
| GA:70 | 0% (endast medlem) |
| GA:71 | 82,35%             |

### Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningsrätt avseende fjärrvärme och starkström till förmån för Göteborgs Energi AB. Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende tele till förmån för Skanova AB. Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fjärrvärmeledningar med tillhörande fiberledningar till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB. Fastigheten kommer att belastas servitut avseende VA-ledningar till förmån för fastighet ägd av Göteborgs Stad kretslopps och vatten. Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fiber till förmån för fastighet ägd av Skanova AB. Fastigheten kommer även att belastas av servitut avseende ledningar för starkström till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Johan Nilsson Rhedin | Ordförande        |
| Amanda Johansson     | Styrelseledamot   |
| Adis Mahmutovic      | Styrelseledamot   |
| Anders Pero          | Styrelseledamot   |
| Johanna Rådström     | Styrelseledamot   |
| Tobias Stridh        | Styrelsesuppleant |
| Natasha Koceva       | Styrelsesuppleant |

### Valberedning

Ebba Ericsson (sammankallande) och Chaya Rhedin.

### Firmateckning

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

### Revisorer

Arvid Andersson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | JM@Home AB                      |
| Teknisk förvaltning   | JM AB                           |
| Elnät                 | Göteborg Energi AB              |
| Elleverans            | Vattenfall Kundenservice AB     |
| Fjärrvärme            | Göteborg Energi AB              |
| Vatten                | Göteborg Stad                   |
| Avfallshantering      | Göteborg Stad / Renova Miljö AB |
| Fastighetsförsäkring  | Trygg Hansa                     |
| Fastighetslån         | Stadshypotek AB                 |
| Revision              | Ernst & Young AB                |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Föreningen har under en längre tid belastats med kostnader relaterade till felhantering av brandknappar. Styrelsen fattade därför beslut om inkapsling av dessa.

Under sommarperioden upptäcktes en krossad takkupol i en av fastigheterna. Kostnaden täcktes av föreningens fastighetsförsäkring och föreningen belastades med självrisk för uppkommen skada.

Föreningen har under året förhandlat nya avtal gällande teknisk förvaltning och städtjänster.

Föreningen anordnade under hösten städdag för föreningens medlemmar till vilken visades stort intresse.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 6 915 615  | 6 444 857  | 1 364 291 |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 167 118 | -1 556 654 | -377 323  |
| Soliditet (%)                                      | 77         | 77         | 77        |
| Yttre fond                                         | 269 643    | 59 793     | -         |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 916        | 836        | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,7       | 90,5       | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 585     | 13 682     | 13 779    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 162        | 107        | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 156        | 145        | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,83      | 16,37      | -         |

**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. 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |            | DISPONERING AV    |                    |
|-----------------------|----------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT   | ÖVRIGA POSTER     | 2024-12-31         |
| Insatser              | 127 312 000                      | -          | -                 | 127 312 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 199 998 000                      | -          | -                 | 199 998 000        |
| Fond, yttre underhåll | 59 793                           | -          | 209 850           | 269 643            |
| Balanserat resultat   | -437 116                         | -1 556 654 | -209 850          | -2 203 620         |
| Årets resultat        | -1 556 654                       | 1 556 654  | -1 167 118        | -1 167 118         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>325 376 023</b>               | <b>0</b>   | <b>-1 167 118</b> | <b>324 208 905</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:     |                   |
| Balanserat resultat                                       | -2 203 620        |
| Årets resultat                                            | -1 167 118        |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-3 370 738</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 209 850           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -3 580 588        |
|                                                           | <b>-3 370 738</b> |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            | NOT | 2024                        | 2023                        |
|----------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                   |     |                             |                             |
| Nettoomsättning                                    | 2   | 6 915 615                   | 6 444 857                   |
| Övriga rörelseintäkter                             | 3   | 73 998                      | 16 362                      |
| <strong>Summa rörelseintäkter</strong>             |     | <strong>6 989 613</strong>  | <strong>6 461 219</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                  |     |                             |                             |
| Driftskostnader                                    | 4   | -2 068 370                  | -2 157 929                  |
| Övriga externa kostnader                           | 5   | -309 336                    | -227 818                    |
| Personalkostnader                                  | 6   | -116 492                    | -97 703                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |     | -2 303 448                  | -2 303 448                  |
| <strong>Summa rörelsekostnader</strong>            |     | <strong>-4 797 646</strong> | <strong>-4 786 898</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |     | <strong>2 191 967</strong>  | <strong>1 674 321</strong>  |
| <strong>Finansiella poster</strong>                |     |                             |                             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter          |     | 2 138                       | 6 481                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |     | -3 361 223                  | -3 237 456                  |
| <strong>Summa finansiella poster</strong>          |     | <strong>-3 359 085</strong> | <strong>-3 230 975</strong> |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |     | <strong>-1 167 118</strong> | <strong>-1 556 654</strong> |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |     | <strong>-1 167 118</strong> | <strong>-1 556 654</strong> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |       |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |             |             |
| Byggnad och mark                             | 7, 12 | 418 677 242 | 420 980 690 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 418 677 242 | 420 980 690 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 418 677 242 | 420 980 690 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |       |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |       |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |       | 10 218      | 69 451      |
| Övriga fordringar                            | 8     | 1 894 904   | 1 937 169   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9     | 205 590     | 209 508     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 2 110 712   | 2 216 128   |
| Kassa och bank                               |       |             |             |
| Kassa och bank                               |       | 0           | 15 161      |
| Summa kassa och bank                         |       | 0           | 15 161      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 2 110 712   | 2 231 289   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |       | 420 787 954 | 423 211 979 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 327 310 000 | 327 310 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 269 643     | 59 793      |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 327 579 643 | 327 369 793 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -2 203 620  | -437 116    |
| Årets resultat                               |        | -1 167 118  | -1 556 654  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -3 370 738  | -1 993 770  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 324 208 905 | 325 376 023 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 12 | 70 715 500  | 71 391 500  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 70 715 500  | 71 391 500  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 12 | 24 313 500  | 24 313 500  |
| Leverantörsskulder                           |        | 203 093     | 416 454     |
| Skatteskulder                                |        | 0           | 373 568     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11     | 1 346 957   | 1 340 934   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 25 863 550  | 26 444 456  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 420 787 954 | 423 211 979 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | 2 191 967  | 1 674 321  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 2 303 448  | 2 303 448  |
|                                                                          | 4 495 415  | 3 977 769  |
| Erhållen ränta                                                           | 2 138      | 6 481      |
| Erlagd ränta                                                             | -3 361 223 | -3 237 456 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 136 330  | 746 794    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 428 750    | 953 272    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -580 907   | -1 496 187 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 984 174    | 203 878    |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | 0          |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Amortering av lån                                                        | -676 000   | -676 000   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -676 000   | -676 000   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 308 174    | -472 122   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 570 968  | 2 043 090  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 879 141  | 1 570 968  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Allé 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 tidigare år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, TV, kallvatten 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: 120 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.

### 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, NETTOOMSÄTTNING       | 2024      | 2023      |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder         | 6 012 492 | 5 461 072 |
| Hysesintäkter p-plats        | 459 796   | 472 477   |
| Hysesintäkter förråd         | 35 200    | 38 900    |
| Intäkter internet            | 258 720   | 258 500   |
| Varmvatten                   | 133 137   | 135 009   |
| Påminnelseavgift             | 840       | 120       |
| Dröjsmålsränta               | 300       | 54        |
| Andrahandsuthyrning          | 14 880    | 5 256     |
| Övriga fakturerade kostnader | 250       | 73 469    |
| Summa                        | 6 915 615 | 6 444 857 |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning  | 66 438        | 0             |
| Övriga rörelseintäkter | 7 560         | 16 362        |
| <b>Summa</b>           | <b>73 998</b> | <b>16 362</b> |

### NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

|                                            | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enligt avtal             | 0                | 9 663            |
| Fastighetsskötsel utöver avtal             | 0                | 1 050            |
| Städning enligt avtal                      | 27 750           | 0                |
| Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal | 273 625          | 238 800          |
| Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal | 35 920           | 0                |
| Serviceavtal                               | 77 558           | 46 567           |
| Vinterunderhåll                            | 7 914            | 0                |
| Mattservice                                | 7 494            | 13 622           |
| Reparationer och underhåll                 | 68 290           | 204 766          |
| Elavgifter                                 | 287 964          | 328 540          |
| Fjärrvärme                                 | 544 832          | 484 289          |
| Vatten                                     | 259 985          | 204 604          |
| Avfallshantering                           | 177 806          | 270 107          |
| Fastighetsförsäkringar                     | 30 255           | 33 901           |
| Digitala tjänster                          | 13 118           | 2 187            |
| Bredband, TV och telefoni                  | 255 859          | 254 833          |
| Gemensamhetsanläggning                     | 0                | 65 000           |
| <b>Summa</b>                               | <b>2 068 370</b> | <b>2 157 929</b> |

### NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Samfällighetsavgifter        | 120 313        | 41 448         |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 410          | 1 160          |
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 13 559         |
| Revisionsarvoden             | 26 250         | 39 375         |
| Styr.möte/stämma/städdag     | 5 350          | 8 285          |
| Ekonomisk förvaltning        | 143 245        | 120 659        |
| Bankkostnader                | 4 768          | 3 332          |
| <b>Summa</b>                 | <b>309 336</b> | <b>227 818</b> |

### NOT 6, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 90 175         | 76 125        |
| Sociala avgifter | 26 317         | 21 578        |
| <b>Summa</b>     | <b>116 492</b> | <b>97 703</b> |

## NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

### Ackumulerat anskaffningsvärde

|          | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------|-------------|-------------|
| Ingående | 423 860 000 | 423 860 000 |

### Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>423 860 000</b> | <b>423 860 000</b> |
|--|--------------------|--------------------|

### Ackumulerad avskrivning

|          |            |          |
|----------|------------|----------|
| Ingående | -2 879 310 | -575 862 |
|----------|------------|----------|

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| Årets avskrivning | -2 303 448 | -2 303 448 |
|-------------------|------------|------------|

### Utgående ackumulerad avskrivning

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-5 182 758</b> | <b>-2 879 310</b> |
|--|-------------------|-------------------|

### UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>418 677 242</b> | <b>420 980 690</b> |
|--|--------------------|--------------------|

I utgående restvärde ingår mark med

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
|  | 147 445 580 | 147 445 580 |
|--|-------------|-------------|

## NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

|             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 696        | 380 049    |

|             |       |   |
|-------------|-------|---|
| Momsfordran | 2 845 | 0 |
|-------------|-------|---|

|                   |        |       |
|-------------------|--------|-------|
| Övriga fordringar | 12 222 | 1 313 |
|-------------------|--------|-------|

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| SHB Klientmedelskonto | 1 879 141 | 1 555 807 |
|-----------------------|-----------|-----------|

### Summa

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>1 894 904</b> | <b>1 937 169</b> |
|--|------------------|------------------|

## NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 110     | 34 397     |

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Försäkringspremier | 5 190 | 4 315 |
|--------------------|-------|-------|

|                            |   |       |
|----------------------------|---|-------|
| Förutbet digitala tjänster | 0 | 2 032 |
|----------------------------|---|-------|

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Vatten | 23 636 | 25 449 |
|--------|--------|--------|

|          |        |        |
|----------|--------|--------|
| Bredband | 63 715 | 63 715 |
|----------|--------|--------|

|             |        |        |
|-------------|--------|--------|
| Förvaltning | 90 939 | 79 600 |
|-------------|--------|--------|

### Summa

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>205 590</b> | <b>209 508</b> |
|--|----------------|----------------|

| NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                        | 2025-06-30               | 3,45 %                  | 23 637 500          | 23 637 500          |
| Stadshypotek                        | 2026-06-30               | 3,53 %                  | 22 116 500          | 22 792 500          |
| Stadshypotek                        | 2027-06-30               | 3,25 %                  | 23 637 500          | 23 637 500          |
| Stadshypotek                        | 2028-06-30               | 3,85 %                  | 25 637 500          | 25 637 500          |
| Summa                               |                          |                         | 95 029 000          | 95 705 000          |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 24 313 500          | 24 313 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 649 000 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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 7 914      | 21 693     |
| El                                                   | 32 707     | 23 856     |
| Uppvärmning                                          | 54 223     | 67 855     |
| Utgiftsräntor                                        | 558 578    | 562 162    |
| Vatten                                               | 23 930     | 18 232     |
| Uppl kostn styrelsearvode                            | 44 100     | 39 375     |
| Uppl kostn renhållningsavg                           | 12 133     | 0          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                     | 13 856     | 12 371     |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 569 516    | 565 390    |
| Beräknat revisionsarvode                             | 30 000     | 30 000     |
| Summa                                                | 1 346 957  | 1 340 934  |

| NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 96 550 000 | 96 550 000 |

## Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Johan Nilsson Rhedin  
Ordförande

---

Amanda Johansson  
Styrelseledamot

---

Adis Mahmutovic  
Styrelseledamot

---

Anders Pero  
Styrelseledamot

---

Johanna Rådström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.05.2025 17:40

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home • 23.05.2025 10:04

**DOCUMENT ID:**

Byg\_5Tj6beg

**ENVELOPE ID:**

SkZzf2opZgx-Byg\_5Tj6beg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kvibergs Allé Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

74383cad7662d7e8aede36a4c849ecb13161b22acb519  
7e77a99083e0a80906f5cc9b6027ac106e632f9c88f0cf8  
e6af70c0b8bb453aab91b7eeeb0d0bf89136

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. JOHAN NILSSON RHEDIN<br>rhedinjohan@gmail.com                           |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 10:38<br>23.05.2025 10:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.54   |
| 2. Amanda Emilia Eleonora J ohansson<br>amanda-johansson11@ho<br>tmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 10:39<br>23.05.2025 10:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.228.127.197 |
| 3. ADIS MAHMUTOVIC<br>adis@mahmutovic.se                                   |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 11:05<br>23.05.2025 11:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.225.208.15  |
| 4. Anders Gabriel Pero<br>Anders.pero@gmail.com                            |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 11:33<br>23.05.2025 11:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.213 |
| 5. Johanna Karolina Louise Rådström<br>radstromjohanna@hotmai<br>l.com     |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 11:57<br>23.05.2025 11:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.40  |
| 6. Arvid Andersson<br>arvid.andersson@se.ey.co<br>m                        |  Signed<br>Authenticated | 23.05.2025 17:40<br>23.05.2025 17:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 77.218.57.150  |

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé, org.nr 769638 - 6882

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Shape the future  
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé 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
- 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Arvid Andersson**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-23 15:41:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.