

Årsredovisning 2024

Brf Qvillestaden

769631-0155



Välkommen till årsredovisningen för Brf Qvillestaden

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 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. 16

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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-26 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
Brämaregården 18:5	-	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 5 459 kvm och 2 lokaler om 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 5602 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Hansson	Ordförande
Djura Dzakula	Styrelseledamot
Alexandra Lindberg	Styrelseledamot
Daniel Lilja	Styrelseledamot
Johanna Banck	Styrelseledamot
Yvonne Karlsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Bevakning samt fastighetsjour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	SBC
Service och underhåll av hissar	KONE
TV, bredband och telefoni	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 höjdes årsavgiften och kapitaldelen med 23 % för att täcka de ökade lånekostnaderna efter omläggning av flera av föreningens lån. Dock blev räntan något bättre än budgeterat, vilket ledde till att kapitaldelens avgift sänktes med 30 % efter omläggningen. Detta gjordes för att kompensera för de lägre faktiska kostnaderna, men justerades sedan upp med en höjning på 12 % vid årsskiftet 2024/2025 för att nå en korrekt nivå.

Föreningen erhöll även en tillfällig amorteringslättnad för att på kort sikt bygga upp likviditeten och undvika en större avgiftshöjning. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2025, med förhoppningen om att lånekostnaderna fortsätter att minska. Dock vill vi flagga för att en eventuell avgiftshöjning kan bli nödvändig om räntorna återigen ökar, då amorteringen kommer att återgå till sin ursprungliga nivå under tredje kvartalet 2025. Vi får mer klarhet i detta i juli efter den kommande låneomläggningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 23%.

Förändringar i avtal

Under året sade föreningen upp avtalet med SBC som förvaltare av fastigheten, efter en lång period av missnöje och försök att åtgärda brister utan resultat. Ett nytt avtal tecknades med Erbo som börjar gälla 2025, och information om detta gick ut till alla medlemmar. Styrelsen ser positivt på bytet och har stort förtroende för den nya förvaltaren.

Avtalet för kamerabevakningen i garaget förlängdes med Securitas, nu till en betydligt lägre kostnad för föreningen, eftersom utrustningen nu är avbetalad.

Utöver detta har flera mindre serviceavtal förnyats, och elpriset har omförhandlats med den befintliga leverantören för att säkerställa bästa möjliga villkor

Övriga uppgifter

Under året genomfördes 5-årsbesiktningen, och Peab arbetar fortfarande med att åtgärda de problem som identifierades. Styrelsen driver på för att samtliga brister ska åtgärdas så snart som möjligt.

Vidare pågår diskussioner med KONE angående kompensation efter de omfattande hissproblemen under 2023, vilka resulterade i att föreningen blev skyldig att betala vite till stadsbyggnadsförvaltningen.

Slutligen har båda föreningens hyresgäster sagt upp sina lokaler, och styrelsen arbetar aktivt med att hitta nya hyresgäster till de kommersiella lokalerna på fastighetens hörn. Mer information kommer att delges så snart nya hyresgäster är på plats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 538 422	6 209 411	5 374 825	5 174 570
Resultat efter fin. poster	-104 119	-693 454	-333 410	-1 344 997
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	3 504 046	2 860 963	2 217 880	1 746 880
Taxeringsvärde	191 873 000	191 873 000	191 873 000	157 021 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 216	966	853	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	85,5	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 213	17 571	17 845	18 199
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 774	17 123	17 389	17 734
Sparande per kvm totalyta, kr	362	255	318	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	75	64	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	64	57	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	162	139	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,19	1,49	1,47
Räntekänslighet (%)	14,02	18,04	20,92	-

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 526 859 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. Vi hade inga oväntade kostnader eller renoveringar utan räntorna har fortsatt varit den stora kostnadsökningen under året då lån på ca 78 miljoner las om och snitträntan på dessa gick från ca 3,11% till 3,73%. Styrelsen ser över räntorna löpande och beslutar om avgifthöjningar om behovet uppstår.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	255 830 000	-	-	255 830 000
Upplåtelseavgifter	15 400 000	-	-	15 400 000
Fond, yttre underhåll	2 860 963	-	643 083	3 504 046
Balanserat resultat	-4 961 079	-693 454	-643 083	-6 297 616
Årets resultat	-693 454	693 454	-104 119	-104 119
Eget kapital	268 436 430	0	-104 119	268 332 311

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 297 616
Årets resultat	-104 119
Totalt	-6 401 735
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	643 083
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 678
Balanseras i ny räkning	-7 033 140
	-6 401 735

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	7 538 422	6 209 411
Övriga rörelseintäkter	3	2 822	8 632
Summa rörelseintäkter		7 541 243	6 218 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 374 328	-2 198 708
Övriga externa kostnader	9	-231 043	-344 101
Personalkostnader	10	-133 935	-129 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 123 100	-2 122 424
Summa rörelsekostnader		-4 862 407	-4 794 526
RÖRELSERESULTAT		2 678 837	1 423 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	-531
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 783 438	-2 116 440
Summa finansiella poster		-2 782 956	-2 116 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 119	-693 454
ÅRETS RESULTAT		-104 119	-693 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	361 936 495	364 051 483
Maskiner och inventarier	13	65 597	73 709
Summa materiella anläggningstillgångar		362 002 092	364 125 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	401 888	459 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		401 888	459 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 403 980	364 584 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 177	66 520
Övriga fordringar	15	76 879	60 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	303 919	337 483
Summa kortfristiga fordringar		484 975	464 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		898 793	1 332 419
Summa kassa och bank		898 793	1 332 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 383 768	1 796 494
SUMMA TILLGÅNGAR		363 787 747	366 380 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		271 230 000	271 230 000
Fond för yttre underhåll		3 504 046	2 860 963
Summa bundet eget kapital		274 734 046	274 090 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 297 616	-4 961 079
Årets resultat		-104 119	-693 454
Summa fritt eget kapital		-6 401 735	-5 654 533
SUMMA EGET KAPITAL		268 332 311	268 436 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	59 180 677	16 068 875
Övriga långfristiga skulder		39 500	39 500
Summa långfristiga skulder		59 220 177	16 108 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 785 375	79 852 802
Leverantörsskulder		421 937	386 584
Skatteskulder		37 460	37 460
Övriga kortfristiga skulder		87 153	17 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	903 335	1 542 111
Summa kortfristiga skulder		36 235 260	81 836 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 787 747	366 380 986

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 678 837	1 423 517
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 123 100	2 122 424
	4 801 937	3 545 941
Erhållen ränta	483	-531
Erlagd ränta	-3 405 033	-1 490 699
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 397 387	2 054 710
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 900	-55 857
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 100	371 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 464 586	2 370 273
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	135 241
Avyttring av finansiella tillgångar	57 412	57 412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 412	192 653
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 955 625	-1 491 871
Depositioner	0	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 955 625	-1 494 371
ÅRETS KASSAFLÖDE	-433 627	1 068 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 332 419	263 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	898 793	1 332 419

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Qvillestaden 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 096 025	4 922 730
Övriga årsavgifter	1 200	1 800
Hysesintäkter, lokaler	343 715	331 836
Hysesintäkter, p-platser	502 523	489 762
Vatten	239 008	195 758
El	293 080	199 164
Övriga intäkter	62 871	68 361
Summa	7 538 422	6 209 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	-5
Övriga intäkter	2 819	8 337
Övriga rörelseintäkter	0	300
Summa	2 822	8 632

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	154 513	159 659
Besiktning och service	337 791	304 724
Städning	66 112	69 115
Trädgårdsarbete	65 250	144 395
Snöskottning	34 501	25 610
Övrigt	4 791	3 115
Summa	662 959	706 619

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 482	0
Bostäder	616	0
Dörrar och lås/porttele	24 380	217
Övriga gemensamma utrymmen	8 463	12 500
El	37 187	3 989
Kabel-tv/bredband	6 874	6 375
Hissar	0	18 025
Garage och p-platser	3 706	11 808
Temp. rep und eller projekt	70 207	0
Summa	169 913	52 914

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	11 678	0
Summa	11 678	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	550 288	422 515
Uppvärmning	400 679	357 736
Vatten	113 147	125 733
Sophämtning	125 598	200 474
Summa	1 189 712	1 106 458

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 085	55 485
Bredband/Kabeltv	254 251	258 503
Fastighetsskatt	18 730	18 730
Summa	340 066	332 718

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 038	957
Övriga förvaltningskostnader	67 640	169 880
Juridiska kostnader	0	12 909
Revisionsarvoden	33 583	34 091
Ekonomisk förvaltning	128 783	126 264
Summa	231 043	344 101

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	104 995	100 975
Sociala avgifter	28 940	28 318
Summa	133 935	129 293

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 782 269	2 116 322
Övriga räntekostnader	1 170	118
Summa	2 783 438	2 116 440

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	374 100 000	374 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	374 100 000	374 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 048 517	-7 933 529
Årets avskrivning	-2 114 988	-2 114 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 163 505	-10 048 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	361 936 495	364 051 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 200 000</i>	<i>120 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 633 000	144 633 000
Taxeringsvärde mark	47 240 000	47 240 000
Summa	191 873 000	191 873 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 145	0
Inköp	0	81 145
Utgående anskaffningsvärde	81 145	81 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 436	0
Avskrivningar	-8 112	-7 436
Utgående avskrivning	-15 548	-7 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 597	73 709

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringsmoms	401 888	459 300
Summa	401 888	459 300

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 467	2 660
Övriga fordringar	57 412	57 412
Summa	76 879	60 072

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 759	243 246
Försäkringspremier	68 064	60 787
Förvaltning	34 096	33 450
Summa	303 919	337 483

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-06-30	3,87 %	18 422 500	18 983 500
Danske Bank	2026-06-30	3,69 %	19 630 750	20 078 500
Danske Bank	2026-06-30	3,69 %	18 798 000	18 798 000
Danske Bank	2026-06-30	3,69 %	20 751 927	20 751 927
Danske Bank	2025-06-30	0,60 %	16 362 875	17 309 750
Summa			93 966 052	95 921 677
Varav kortfristig del			34 785 375	79 852 802

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 373 552 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 398	17 814
El	48 693	58 041
Uppvärmning	49 803	51 889
Vatten	15 571	14 520
Löner	105 000	105 000
Sociala avgifter	33 000	33 000
Utgiftsräntor	8 336	629 930
Förutbetalda avgifter/hyror	580 534	598 917
Beräknat revisionsarvode	34 000	33 000
Summa	903 335	1 542 111

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 945 000	101 945 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg kommun

Alexandra Lindberg
Styrelseledamot

Daniel Lilja
Styrelseledamot

Djura Dzakula
Styrelseledamot

Johanna Banck
Styrelseledamot

Peter Hansson
Ordförande

Yvonne Karlsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Anders Dahnér
Auktoriserad Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

Hk-PwKqObxg

ENVELOPE ID:

BkDPt5d-le-Hk-PwKqObxg

DOCUMENT NAME:

Brf Qvillestaden, 769631-0155 - Årsredovisning 2024.pdf

f

18 pages

SHA-512:

be7ae042cd790956414200330f1ab6dfca4820d3e93bc9
fa98a133908c79628587eb48d7521190ae5c7d96960cf2
85639a4e724edb5c6a773c694af4da914b2d

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. Hans Peter Gustaf Hansson peter@hpgh66.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:48 19.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.127.101
2. DJURA DZAKULA djura.dzakula@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:58 19.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.125
3. DANIEL LILJA e_d_lilja@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:29 19.05.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.225.69
4. ALEXANDRA JOHANNA MARIE LINDBERG alexandra.lindberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:37 19.05.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.92.65
5. Yvonne Kerstin Marianne Karlsson yvonnekmkarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:13 20.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.225.91
6. JOHANNA FELICIA BANC K johannabanck@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:43 20.05.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.186.40
7. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:00 21.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.43.166

* 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

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

 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 Qvillestaden, org. nr 769631-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden 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 Qvillestaden 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 trygghetssätt.

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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 10:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

HJXvDtc_Zgx

ENVELOPE ID:

HJgwPKcu-ge-HJXvDtc_Zgx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Qvillestaden 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

fd26465d399dff59f75a81b23e855b72b17f54bd2da88a7
61de9cf6881f087d9d7b23b151ff8cfe856be4a37edc8f49
097b2bea0485cdf5a62fc0e2bb1f7ae07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	Signed	21.05.2025 10:01	eID	Swedish BankID
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	21.05.2025 10:01	Low	IP: 78.82.43.166

* 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