



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Entré

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 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 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 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
Göteborg Kviberg 741:175	2016	Göteborgs Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 133 bostadsrätter om totalt 7 698 kvm och 2 lokaler om 2 195 kvm. Byggnadernas totalyta är 9939 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Forslind	Ordförande
Daniel Talani	Styrelseledamot
Ernst Olof Fredrik Hoppe	Styrelseledamot
Isabella Netz	Styrelseledamot
Nasrin Yousef	Styrelseledamot
Pabel Aguilar Aguilar	Styrelseledamot
Viktor Gabrielsson	Styrelseledamot
Benjamin Reehorst Lyrstrand	Suppleant
Ella Lovisa Söderberg	Suppleant

Valberedning

Valberedning saknas, ingen valdes på stämman 2024.

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning inkl trappstäd	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster Om Bellevue Samfällighetsförening 717914-2331, med en andel på 18.75%. Samfälligheten förvaltar vägar, parkering, sopsugsanläggning, belysning mm i området.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades under hösten 2024 samtidigt som den flyttades över till ett webbaserat underhållsprogram, för att enklare kunna hantera föreningens underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2024 höjdes avgiften med 18% för både årsavgift 1 och 2 (kapitaltillskott). Samtidigt minskades den kraftiga amorteringen till nivå med den ekonomiska planen.

I november 2024 tog styrelsen beslut om att höja årsavgift 1 med 3% och årsavgift 2 kapitaltillskott med 7% från den 1 januari 2025. Detta beroende bland annat på att lånet för kapitaltillskott hade en högre ränta än övriga lån. Vidare tog styrelsen beslut om att införa individuell debitering av kall och varmvatten från den 1 januari 2025.

Under 2023 flyttades 3 av 4 lån till SBAB, under våren 2024 flyttades det fjärde och sista till SBAB.

Ekonomi ser ljusare ut i och med att räntorna gått ned under verksamhetsåret, dock har energikostnaderna ökat, speciellt kostnaden för fjärrvärme.

Förändringar i avtal

En konkurrensutsättning av den tekniska förvaltaren skedde under våren, som resulterade i att styrelsen beslöt behålla nuvarande avtal och leverantör.

Övriga uppgifter

- Styrelsen uppdaterade underhållsplanen samt flyttade över den från pdf dokument till ett webbaserat verktyg.

- Alla avloppsstammar underhållsspolades i början av året. Under hösten 2024 utfördes provtryckning av stigarledningen i höghuset.

Garantiarbeten utfördes, bland annat i garaget där asfalt lades om på vissa ställen efter sättningar vid bland annat pelare.

- En upphandling av fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg utfördes, som landade i att behålla föreningens försäkring i Trygg-Hansa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-9 529 031	8 374 966	7 792 005	7 589 448
Resultat efter fin. poster	-1 821 037	-2 525 118	-982 787	203 236
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	3 577 690	3 316 104	2 884 583	1 907 170
Taxeringsvärde	251 865 000	199 850 000	251 865 000	199 850 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	833	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 571	13 619	13 902	13 222
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 560	10 612	12 958	12 385
Sparande per kvm totalyta, kr	167	93	354	402
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	68	62	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	57	60	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	30	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	155	152	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	3,26	-	-
Räntekänslighet (%)	13,91	16,34	-	-

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 (totalt 374 456 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.

Uppllysning vid förlust

Generellt högre kostnader, ränteläget och avskrivningar påverkade resultatet negativt. Inför 2025 infördes individuell debitering av varm- och kallvatten samt en höjning av avgiften om 3%, plus 7% för de lägenheter med kapitaltillskott.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	227 955 000	-	-	227 955 000
Upplåtelseavgifter	36 630 309	-	-	36 630 309
Fond, yttre underhåll	3 316 104	-117 266	378 852	3 577 690
Balanserat resultat	-6 364 868	-2 407 852	-378 852	-9 151 571
Årets resultat	-2 525 118	2 525 118	-1 821 037	-1 821 037
Eget kapital	259 011 428	0	-1 821 037	257 190 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 772 719
Årets resultat	-1 821 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-378 852
Totalt	-10 972 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	110 716
Balanseras i ny räkning	-10 861 892

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	9 849 432	8 374 965
Övriga rörelseintäkter	3	4 017	208 875
Summa rörelseintäkter		9 853 448	8 583 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 464 649	-3 913 101
Övriga externa kostnader	9	-393 095	-327 208
Personalkostnader	10	-99 996	-99 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 353 868	-3 331 848
Summa rörelsekostnader		-7 311 608	-7 672 154
RÖRELSERESULTAT		2 541 841	911 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 980	28 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 391 858	-3 464 962
Summa finansiella poster		-4 362 878	-3 436 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 821 037	-2 525 118
ÅRETS RESULTAT		-1 821 037	-2 525 118

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	358 370 672	361 703 780
Maskiner och inventarier	13	5 178	25 938
Summa materiella anläggningstillgångar		358 375 849	361 729 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 375 849	361 729 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		124 789	158 139
Övriga fordringar	14	350 465	132 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	328 032	36 594
Summa kortfristiga fordringar		803 286	327 728
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 175 000	2 175 000
Summa kortfristiga placeringar		2 175 000	2 175 000
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		2 009 257	1 853 790
Summa kassa och bank		2 009 257	1 853 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 987 543	4 356 518
SUMMA TILLGÅNGAR		363 363 392	366 086 236

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 585 309	264 585 309
Fond för yttre underhåll		3 577 690	3 316 104
Summa bundet eget kapital		268 162 999	267 901 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 151 571	-6 364 868
Årets resultat		-1 821 037	-2 525 118
Summa fritt eget kapital		-10 972 608	-8 889 985
SUMMA EGET KAPITAL		257 190 391	259 011 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	54 201 736	27 972 901
Summa långfristiga skulder		54 201 736	27 972 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	50 265 476	77 503 931
Leverantörsskulder		237 794	311 658
Skatteskulder		110 650	221 300
Övriga kortfristiga skulder		248 945	157 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 108 401	907 387
Summa kortfristiga skulder		51 971 265	79 101 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 363 392	366 086 236

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 541 841	911 686
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 353 868	3 331 848
Erhållen ränta	28 980	28 159
Erlagd ränta	-4 402 163	-3 488 067
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 522 526	783 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-475 558	-17 957
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 119	63 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 165 087	828 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-440 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-440 395
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	112 500
Amortering av lån	-1 009 620	-1 656 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 009 620	-1 543 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 467	-1 155 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 853 790	3 009 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 009 257	1 853 790

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvibergs Entré 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 leverantörsfakturer. 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	1 - 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 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. 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	5 876 268	4 979 964
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 581 721	1 068 540
Hysesintäkter lokaler, moms	1 037 184	1 004 384
Hysesintäkter garage, moms	639 960	627 612
Hysesintäkter p-plats	10 000	7 000
Deb. fastighetsskatt, moms	82 412	82 412
El, moms	371 746	443 794
Elintäkter rörliga	5	0
Elintäkter laddstolpe moms	90 428	23 193
Intäkter solel, moms	1 047	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	500	100
Övernattnings-/gästlägenhet	61 200	73 450
Dröjsmålsränta	1 039	6 527
Pantsättningsavgift	14 610	10 500
Överlåtelseavgift	15 643	27 258
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	30 992	20 232
Vidarefakturerade kostnader	13 404	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	20 684	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	9 849 432	8 374 965

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	208 875
Övriga intäkter	4 017	0
Summa	4 017	208 875

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	93 774	165 511
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 202	106 360
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 297
Larm och bevakning	0	3 460
Städning enligt avtal	142 142	229 459
Städning utöver avtal	0	6 114
Besiktningar	15 185	0
Hissbesiktning	7 333	6 858
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	164 719
Brandskydd	66 691	28 229
Gårdkostnader	0	150
Gemensamma utrymmen	345	28 849
Garage/parkering	0	8 137
Snöröjning/sandning	15 061	21 831
Serviceavtal	71 449	50 063
Mattvätt/Hyrmattor	14 448	3 601
Förbrukningsmaterial	15 296	20 092
Summa	457 926	845 732

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	61 808	3 773
Trapphus/port/entr	9 427	39 550
Dörrar och lås/porttele	125 238	156 891
Övriga gemensamma utrymmen	0	31 236
VVS	16 847	35 954
Värmeanläggning/undercentral	10 320	0
Ventilation	10 571	73 772
Elinstallationer	48 199	79 277
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	33 919
Hissar	43 399	47 177
Mark/gård/utemiljö	4 117	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 145	0
Summa	331 071	501 549

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	110 716	0
Ventilation	0	67 295
Elinstallationer	0	49 971
Summa	110 716	117 266

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	540 002	676 431
Uppvärmning	926 067	563 657
Vatten	306 982	302 857
Sophämtning/renhållning	0	3 006
Summa	1 773 051	1 545 951

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 694	105 180
Självrisk	13 269	0
Bredband	209 170	232 942
Samfällighetsavgifter	343 102	453 832
Fastighetsskatt	110 650	110 650
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Summa	791 885	902 604

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 128	8 830
Tele- och datakommunikation	10 157	9 381
Juridiska åtgärder	-963	0
Inkassokostnader	5 563	5 265
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Övriga förluster	13 766	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 578	31 988
Föreningskostnader	482	3 716
Förvaltningsarvode enl avtal	162 815	144 237
Överlåtelsekostnad	23 064	15 663
Pantsättningskostnad	16 241	11 532
Korttidsinventarier	10 919	0
Administration	8 779	21 496
Konsultkostnader	64 851	27 627
Bostadsrätterna Sverige	0	8 740
Föreningsavgifter	38 715	38 733
Summa	393 095	327 208

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 092	76 092
Arbetsgivaravgifter	23 904	23 905
Summa	99 996	99 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 390 643	3 464 847
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 215	115
Summa	4 391 858	3 464 962

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 560 436	382 120 041
Årets inköp	0	440 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	382 560 436	382 560 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 856 656	-17 545 568
Årets avskrivning	-3 333 108	-3 311 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 189 764	-20 856 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	358 370 672	361 703 780
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 639 315</i>	<i>67 639 315</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 200 000	197 200 000
Taxeringsvärde mark	54 665 000	54 665 000
Summa	251 865 000	251 865 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 773	103 773
Utgående anskaffningsvärde	103 773	103 773
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 835	-57 075
Avskrivningar	-20 760	-20 760
Utgående avskrivning	-98 595	-77 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 178	25 938

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 604	113 227
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 983	0
Övriga kortfristiga fordringar	329 878	19 768
Summa	350 465	132 995

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	168 133	0
Förutbet fast skötsel	32 521	0
Förutbet städ	49 296	0
Förutbet bredband	44 358	0
Upplupna intäkter	33 724	36 594
Summa	328 032	36 594

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Återköp bostadsrätt	2 175 000	2 175 000
Summa	2 175 000	2 175 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-03-28	3,19 %	21 736 663	21 906 383
SBAB	2025-05-19	4,61 %	27 972 901	28 256 889
SBAB	2026-05-11	3,69 %	27 769 747	28 051 671
SBAB	2028-09-14	2,82 %	26 987 901	27 261 889
Summa			104 467 212	105 476 832
Varav kortfristig del			50 265 476	77 503 931

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 502 912 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
Upplupna kostnader	719	12 938
Uppl kostn el	56 480	0
Uppl kostnad Värme	111 074	0
Uppl kostn räntor	411	10 716
Uppl kostn vatten	24 605	0
Förutbet hyror/avgifter	915 112	883 733
Summa	1 108 401	907 387

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	116 845 732	116 845 732

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I maj 2025 ska ett lån om nästan 28 miljoner kronor bindas om, som för närvarande har en ränta på 4.61 %.

Underskrifter

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

Göteborg

Daniel Talani
Styrelseledamot

Ernst Olof Fredrik Hoppe
Styrelseledamot

Isabella Netz
Styrelseledamot

Jonas Forslind
Ordförande

Nasrin Yousef
Styrelseledamot

Pabel Aguilar Aguilar
Styrelseledamot

Viktor Gabrielsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 06:39

DOCUMENT ID:

Bkx5tnaZgge

ENVELOPE ID:

By5YhaZxgx-Bkx5tnaZgge

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Entré, 769628-0408 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONAS FORSLIND jonas@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:30 02.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.200.33
2. Carl Viktor Gabrielsson viktor@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:36 02.05.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.103
3. PABEL AGUILAR AGUILAR pabel@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:38 02.05.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.100
4. Daniel Talani daniel@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:41 02.05.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.171
5. ISABELLA NETZ isabella.netz@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:14 02.05.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.169
6. Nasrin Yousef nasrinyousef@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:59 02.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.97
7. Ernst Olof Fredrik Hoppe hoppe.f@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 15:18 02.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.200.226
8. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:31 02.05.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

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

Custom events

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

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 Entre , org. nr 769628-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entre 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 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 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 Entre 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpande 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 06:39

DOCUMENT ID:

r1iF3pbexx

ENVELOPE ID:


B1GcFnaZlge-r1iF3pbexx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kvibergs Entré.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	02.05.2025 15:31 02.05.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed