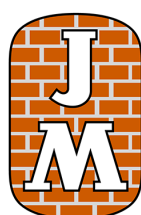


Årsredovisning 2023

Brf Kvibergs Allé

769638-6882



@home



r1qex0_70-B1oex0_XR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Allé

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2020.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och för uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

Fastigheten

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

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 995 m². 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, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i totalt 5 gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsförening.

Kvibergs Ångar Samfällighetsförening (medlem sedan 2023-04-01)

Samfälligheten förvaltar föreningen 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)

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, lektya 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%

För tiden fram to.m. 2023-12-31 har JM AB (Entreprenören) förvaltat ej överlämnade Gemensamhetsanläggningar mot ett arvode om 65 000 kr per år.

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Amanda Johansson	Ordförande
Hiva Hosseini	Styrelseledamot
Johanna Rådström	Styrelseledamot
Natasha Koceva	Styrelseledamot
Adis Mahmutovic	Styrelsesuppleant
Ivana Mihic	Styrelsesuppleant
Denny Hultén	Styrelsesuppleant

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad Trygg-Hansa.

Valberedning

Karra Al Ameri (sammankallande) och Tobias Stridh

Firmateckning

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

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

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

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt avtal för entrémattor med Goedu Arbetskläder & tvättservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20,4%.

Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning med 10 procent fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgift för lägenhet (exklusive Triple Play och varmvatten) är efter höjningen 860 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m³ inklusive moms.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2023 haft flertalet inbrott. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att höja säkerheten i och för fastigheten genom att montera nya brytskydd samt uppgraderat låsen för att de skall hålla inkräktare utanför fastigheten.

Föreningen har vid två tillfällen haft problem med översvämningar i källaren under uppgång 39-41. Vid båda tillfällena har JM AB bistått med hela avhjälpandet då det är garantifrågor bakom problemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2020.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	6 444 857	1 364 291
Resultat efter fin. poster	-1 556 654	-377 323
Soliditet (%)	77	77
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 682	13 779
Sparande per kvm totalyta, kr	107	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	-
Räntekänslighet (%)	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. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Föreningen har från den 1 januari 2024 höjt årsavgiften exklusive bredband och varmvatten med 10%.

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

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2022-12-31				2023-12-31
Insatser	127 312 000	-	-		127 312 000
Upplåtelseavgifter	199 998 000	-	-		199 998 000
Fond, yttre underhåll	0	-	59 793		59 793
Balanserat resultat	0	-377 323	-59 793		-437 116
Årets resultat	-377 323	377 323	-1 556 654		-1 556 654
Eget kapital	326 932 677	0	-1 556 654		325 376 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-437 116
Årets resultat	-1 556 654
Totalt	-1 993 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 850
Balanseras i ny räkning	-2 203 620
	-1 993 770

Resultaträkningen 2022 speglar perioden 1 oktober t.o.m. 31 december.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 444 857	1 364 291
Rörelseintäkter	3	16 362	255 897
Summa rörelseintäkter		6 461 219	1 620 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 157 929	-623 469
Övriga externa kostnader	5	-227 818	-39 313
Personalkostnader	6	-97 703	-21 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 303 448	-575 862
Summa rörelsekostnader		-4 786 898	-1 259 683
RÖRELSERESULTAT		1 674 321	360 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 481	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 237 456	-737 963
Summa finansiella poster		-3 230 975	-737 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 556 654	-377 323
ÅRETS RESULTAT		-1 556 654	-377 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 13	420 980 690	423 284 138
Summa materiella anläggningstillgångar		420 980 690	423 284 138
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		420 980 690	423 284 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 451	68 590
Övriga fordringar	8	1 937 169	2 321 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 508	368 772
Summa kortfristiga fordringar		2 216 128	2 759 349
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 161	897 334
Summa kassa och bank		15 161	897 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 231 289	3 656 683
SUMMA TILLGÅNGAR		423 211 979	426 940 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 310 000	327 310 000
Fond för yttre underhåll		59 793	0
Summa bundet eget kapital		327 369 793	327 310 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-437 116	0
Årets resultat		-1 556 654	-377 323
Summa fritt eget kapital		-1 993 770	-377 323
SUMMA EGET KAPITAL		325 376 023	326 932 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	71 391 500	70 067 500
Summa långfristiga skulder		71 391 500	70 067 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	24 313 500	26 313 500
Leverantörsskulder		416 454	2 391 782
Skatteskulder		373 568	373 568
Övriga kortfristiga skulder	11	0	869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 340 934	860 925
Summa kortfristiga skulder		26 444 456	29 940 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 211 979	426 940 820

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 674 321	360 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 303 448	575 862
	3 977 769	936 367
Erhållen ränta	6 481	135
Erlagd ränta	-3 237 456	-737 963
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	746 794	198 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	953 272	-364 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 496 187	29 663 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 878	29 498 128
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-424 835 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-424 835 997
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	302 629 500
Upptagna lån	0	70 236 500
Amortering av lån	-676 000	-169 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-676 000	372 697 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-472 122	-22 640 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 043 090	24 683 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 570 968	2 043 090

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 föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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: 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 461 072	1 134 955
Hyror förråd	37 900	12 820
Hyror parkering	472 477	107 630
Hysesintäkter förråd	1 000	0
Intäkter internet	258 500	64 680
Varmvatten	135 009	44 207
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	54	0
Andrahandsuthyrning	5 256	0
Övriga fakturerade kostnader	73 469	0
Summa	6 444 857	1 364 291

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	16 362	3 490
Intäkt från entreprenör	0	252 407
Summa	16 362	255 897

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	9 663	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 050	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	238 800	159 200
Serviceavtal	46 567	6 901
Mattservice	13 622	0
Reparationer och underhåll	204 766	17 375
El	328 540	121 903
Värme	484 289	121 898
Vatten	204 604	57 206
Avfall	270 107	47 036
Försäkringar	33 901	11 989
Bredband	257 020	63 711
Gemensamhetsanläggning	65 000	16 250
Summa	2 157 929	623 469

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Samfällighetsförening	41 448	0
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	13 559	0
Revisionsarvoden	39 375	5 625
Styr.möte/stämma/städdag	8 285	0
Övriga förvaltningskostnader	1 160	0
Ekonomisk förvaltning	120 659	32 157
IT-tjänster	0	395
Bankkostnader	3 332	1 136
Summa	227 818	39 313

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 125	16 009
Sociala avgifter	21 578	5 030
Summa	97 703	21 039

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	423 860 000	0
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar	0	423 860 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	423 860 000	423 860 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-575 862	0
Årets avskrivning	-2 303 448	-575 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 879 310	-575 862
Utgående redovisat värde	420 980 690	423 284 138
Bokfört värde byggnader	273 535 110	275 838 558
Bokfört värde mark	147 445 580	147 445 580
	420 980 690	423 284 138

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	802 663
Skattekonto	380 049	373 568
Avräkningskonto eko. förvaltning	1 313	0
Klientmedelskonto	1 555 807	1 145 756
Summa	1 937 169	2 321 987

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 397	11 501
Förutbetald kostnad försäkring	4 315	7 993
Förutbet kabel-TV	2 032	2 005
Förutbetald kostnad bredband	63 715	63 715
Förutbet teknisk förvaltning	79 600	0
Upplupen intäkt vatten	25 449	17 683
Förutbetald kostnad ränta	0	265 875
Summa	209 508	368 772

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	3,24 %	23 637 500	23 468 500
Stadshypotek	2025-06-30	3,45 %	23 637 500	23 637 500
Stadshypotek	2026-06-30	3,53 %	22 792 500	23 637 500
Stadshypotek	2028-06-30	3,85 %	25 637 500	25 637 500
Avgår kortfristig del			-24 313 500	-26 313 500
			71 391 500	70 067 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 325 000 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, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	0	869
Summa	0	869

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 693	29 726
El	23 856	56 608
Uppvärmning	67 855	74 076
Utgiftsräntor	562 162	0
Vatten	18 232	63 848
Uppl kostn löner	39 375	36 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 371	11 547
Förutbetalda hyresintäkter	565 390	550 870
Beräknat revisionsarvode	30 000	37 500
Summa	1 340 934	860 925

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	96 550 000	96 550 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Amanda Johansson
Ordförande

Hiva Hosseini
Styrelseledamot

Johanna Rådström
Styrelseledamot

Natasha Koceva
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 16:10

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.05.2024 15:28

DOCUMENT ID:

B1oex0_XR

ENVELOPE ID:

r1qex0_70-B1oex0_XR

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Allé Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Amanda Emilia Eleonora Johansson amanda-johansson11@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 15:41 20.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.105.54
2. HIVA HOSSEINI h_hiva@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 11:37 21.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.98.246
3. Johanna Karolina Louise Rådström radstromjohanna@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 11:51 21.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
4. NATASHA KOCEVA natasha-09@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 20:34 21.05.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.236.126
5. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 16:10 22.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.238.154

* 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

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 2023.

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 2023 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 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. Risken 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.

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 2023 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

2024-05-22 14:10:59 UTC



Penneo dokumentnyckel: 10E73-EXK01-LP1LC-GZD2M-KBDBK-6SV51

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**