



Brf Kvibergs Entré



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvibergs Entré

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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	2015	Göteborgs Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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 7 745 kvm och 2 lokaler om 512 kvm. Byggnadernas totalyta är 9939 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Forslind	Ordförande
Carl Viktor Johansson	Styrelseledamot
Daniel Talani	Styrelseledamot
Ernst Olof Fredrik Hoppe	Styrelseledamot
Isabella Netz	Styrelseledamot
Pabel Aguilar Aguilar	Styrelseledamot
Peter Faraj	Styrelseledamot
Nasrin Yousef	Suppleant

Valberedning

Benjamin Reehorst Lyrstrand

Firmateckning

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

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2024 • Underhållsspolning av avlopp

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning inkl trappstäd Nabo

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster om Bellevue Samfällighetsförening, med en andel på 18.75%.

Samfälligheten förvaltar mark, grönytor, parkeringsytor, belysning mm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader har ökat och kommer att öka i och med inflation och höjda räntor. Den högre amorteringstakten som föreningen tidigare haft har minskats för att möta de ökade kostnaderna. Styrelsen beslöt om 18% höjning av årsavgifterna från 2024-01-01.

Styrelsen beslöt efter en offertförfrågan att flytta tre av fyra lån till SBAB bank, med målsättning att även flytta det fjärde lånet när det löper ut under 2024.

Förändringar i avtal

Serviceavtal Weco Solutions har tecknats för det slutna radiatorsystemet.

Övriga uppgifter

- Under 2023 investerades i centralt elbilsladdningssystem som täcker alla 57 parkeringsplatser. Föreningen erhöll bidraget "ladda bilen" från Naturvårdsverket för installationen.

- En fettpropp orsakade stopp, med resultat att en vattenskada uppstod i lokalhyresgästs innervägg och golv skedde i slutet av året

- Styrelsen beslöt anta offert för underhållsspolning av föreningens avloppsstammar samt förgreningar i bjälklag, arbetet utförs i januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 374 965	7 792 005	7 589 448	7 485 042
Resultat efter fin. poster	-2 525 118	-982 787	203 236	373 165
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	3 316 104	2 884 583	1 907 170	1 025 000
Taxeringsvärde	199 850 000	251 865 000	199 850 000	199 850 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	833	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 619	13 902	13 222	13 546
Skuldsättning per kvm totalyta	10 612	12 958	12 385	12 689
Sparande per kvm totalyta	93	354	402	415
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	62	48	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	60	59	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	26	27
Energikostnad per kvm totalyta	155	152	133	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 404 724 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

Räntehöjning och ökade avskrivningar påverkade resultatet negativt utan att löpande underhåll, avsättning för framtida underhåll enligt underhållsplan blivit lidande. En höjning av årsavgiften om 18% skedde den 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	227 955 000	-	-	227 955 000
Upplåtelseavgifter	36 630 309	-	-	36 630 309
Fond, yttre underhåll	2 884 583	-593 479	1 025 000	3 316 104
Balanserat resultat	-4 950 559	-389 309	-1 025 000	-6 364 868
Årets resultat	-982 788	982 788	-2 525 118	-2 525 118
Eget kapital	261 536 545	0	-2 525 118	259 011 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 339 868
Årets resultat	-2 525 118
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 025 000
Totalt	-8 889 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 266
Balanseras i ny räkning	-8 772 719

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	8 374 965	7 792 005
Övriga rörelseintäkter	3	208 875	1 254
Summa rörelseintäkter		8 583 840	7 793 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 913 101	-3 643 303
Övriga externa kostnader	9	-327 208	-549 235
Personalkostnader	10	-99 997	-98 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 331 848	-3 309 830
Summa rörelsekostnader		-7 672 154	-7 601 365
RÖRELSERESULTAT		911 686	191 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 159	6 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 464 962	-1 180 944
Summa finansiella poster		-3 436 803	-1 174 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 525 118	-982 787
ÅRETS RESULTAT		-2 525 118	-982 787

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	361 703 780	364 574 473
Maskiner och inventarier	13	25 938	46 698
Summa materiella anläggningstillgångar		361 729 717	364 621 170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		361 729 717	364 621 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		158 139	150 132
Övriga fordringar	14	1 986 785	3 093 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 594	75 550
Summa kortfristiga fordringar		2 181 518	3 318 774
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 175 000	2 175 000
Summa kortfristiga placeringar		2 175 000	2 175 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 356 518	5 493 774
SUMMA TILLGÅNGAR		366 086 236	370 114 945

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 585 309	264 585 309
Fond för yttre underhåll		3 316 104	2 884 583
Summa bundet eget kapital		267 901 413	267 469 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 364 868	-4 950 559
Årets resultat		-2 525 118	-982 788
Summa fritt eget kapital		-8 889 985	-5 933 347
SUMMA EGET KAPITAL		259 011 428	261 536 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 972 901	21 642 633
Summa långfristiga skulder		27 972 901	21 642 633
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	77 503 931	85 377 899
Leverantörsskulder		311 658	449 369
Skatteskulder		221 300	193 150
Övriga kortfristiga skulder		157 631	95 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	907 387	819 775
Summa kortfristiga skulder		79 101 907	86 935 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 086 236	370 114 945

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	911 686	191 894
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 331 848	3 309 830
	4 243 534	3 501 724
Erhållen ränta	28 159	6 263
Erlagd ränta	-3 488 067	-1 161 115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 625	2 346 872
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 957	-95 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 213	335 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	828 882	2 586 566
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-440 395	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-440 395	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	112 500	0
Amortering av lån	-1 656 200	-2 725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 543 700	-2 725 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 155 213	-138 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 009 003	3 147 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 853 790	3 009 003

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Maskiner och inventarier	20 %
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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 979 964	4 527 087
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 068 540	1 068 728
Hysesintäkter lokaler, moms	1 004 384	1 044 993
Hysesintäkter garage, moms	627 612	615 504
Hysesintäkter p-plats	7 000	14 250
Deb. fastighetsskatt, moms	82 412	0
El, moms	443 794	384 045
Elintäkter laddstolpe moms	23 193	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	73 450	63 300
Dröjsmålsränta	6 527	0
Pantsättningsavgift	10 500	59 892
Överlåtelseavgift	27 258	0
Andrahandsuthyrning	20 232	14 088
Öres- och kronutjämning	-1	118
Summa	8 374 965	7 792 005

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	208 875	0
Övriga intäkter	0	1 254
Summa	208 875	1 254

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	165 511	116 825
Fastighetsskötsel utöver avtal	106 360	13 879
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 297	0
Larm och bevakning	3 460	0
Städning enligt avtal	229 459	184 454
Städning utöver avtal	6 114	3 038
Hissbesiktning	6 858	4 998
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	164 719	0
Brandskydd	28 229	66 576
Gårdkostnader	150	0
Gemensamma utrymmen	28 849	29 157
Garage/parkering	8 137	0
Snöröjning/sandning	21 831	5 601
Serviceavtal	50 063	50 658
Mattvätt/Hyrmattor	3 601	12 199
Förbrukningsmaterial	20 092	10 459
Summa	845 732	497 844

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 773	1 914
Trapphus/port/entr	39 550	14 663
Dörrar och lås/porttele	156 891	54 234
Övriga gemensamma utrymmen	31 236	0
VVS	35 954	27 841
Värmeanläggning/undercentral	0	11 214
Ventilation	73 772	0
Elinstallationer	79 277	101 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	33 919	5 027
Hissar	47 177	22 461
Mark/gård/utemiljö	0	1 803
Skador/klotter/skadegörelse	0	44 700
Summa	501 549	284 858

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	254 930
Ventilation	67 295	159 325
Elinstallationer	49 971	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	179 224
Summa	117 266	593 479

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	676 431	510 182
Uppvärmning	563 657	492 740
Vatten	302 857	249 830
Sophämtning/renhållning	3 006	0
Summa	1 545 951	1 252 751

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 180	100 658
Kabel-TV	0	229 246
Bredband	232 942	978
Samfällighetsavgifter	453 832	572 839
Fastighetsskatt	110 650	110 650
Summa	902 604	1 014 371

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	8 830	8 110
Tele- och datakommunikation	9 381	3 872
Inkassokostnader	5 265	3 493
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 988	30 383
Föreningskostnader	3 716	3 286
Förvaltningsarvode enl avtal	144 237	140 201
Överlåtelsekostnad	15 663	0
Pantsättningskostnad	11 532	0
Korttidsinventarier	0	36 338
Administration	21 496	67 807
Konsultkostnader	27 627	208 272
Bostadsrätterna Sverige	8 740	8 740
Föreningsavgifter	38 733	38 733
Summa	327 208	549 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 092	75 331
Arbetsgivaravgifter	23 905	23 666
Summa	99 997	98 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 464 847	1 179 953
Kostnadsränta skatter och avgifter	115	130
Övriga räntekostnader	0	861
Summa	3 464 962	1 180 944

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 120 041	382 120 041
Årets inköp	440 395	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	382 560 436	382 120 041
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 545 568	-14 256 493
Årets avskrivning	-3 311 088	-3 289 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 856 656	-17 545 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	361 703 780	364 574 473
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 639 315</i>	<i>67 639 315</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 200 000	197 200 000
Taxeringsvärde mark	56 650 000	54 665 000
Summa	199 850 000	251 865 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 773	103 773
Utgående anskaffningsvärde	103 773	103 773
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 075	-36 321
Avskrivningar	-20 760	-20 755
Utgående avskrivning	-77 835	-57 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 938	46 698

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	113 227	83 603
Klientmedel	0	1 287 065
Övriga kortfristiga fordringar	19 768	486
Transaktionskonto	834 220	0
Borgo räntekonto	1 019 570	1 721 938
Summa	1 986 785	3 093 092

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	75 550
Upplupna intäkter	36 594	0
Summa	36 594	75 550

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Återköp BR	2 175 000	2 175 000
Summa	2 175 000	2 175 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-03-28	1,67 %	21 906 383	22 917 633
SBAB	2025-05-19	4,61 %	28 256 889	28 430 133
SBAB	2024-06-24	4,69 %	28 051 671	28 242 633
SBAB	2024-06-24	4,69 %	27 261 889	27 430 133
Summa			105 476 832	107 020 532
Varav kortfristig del			77 503 931	85 377 899

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 177 332 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 938	0
Uppl kostn räntor	10 716	33 821
Förutbet hyror/avgifter	883 733	785 954
Summa	907 387	819 775

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	116 307 732	116 307 732

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Carl Viktor Johansson
Styrelseledamot

Daniel Talani
Styrelseledamot

Ernst Olof Fredrik Hoppe
Styrelseledamot

Isabella Netz
Styrelseledamot

Jonas Forslind
Ordförande

Pabel Aguilar Aguilar
Styrelseledamot

Peter Faraj
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 10:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 15.05.2024 10:45

DOCUMENT ID:
BJNNLeF7A

ENVELOPE ID:
Sk7E8lf70-BJNNLeF7A

DOCUMENT NAME:
Brf Kvibergs Entré, 769628-0408 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS FORSLIND jonas@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:04 15.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/07) IP: 157.180.242.118
2. Daniel Talani daniel@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:06 15.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/02) IP: 213.204.198.153
3. PETER FARAJ peter_farajj@icloud.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:09 15.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/11) IP: 94.234.103.81
4. PABEL AGUILAR AGUILAR pabel@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	15.05.2024 14:02 15.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/24) IP: 62.88.128.149
5. Carl Viktor Gabrielsson viktor@kvibergsentre.se	Signed Authenticated	15.05.2024 18:58 15.05.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/25) IP: 172.226.48.47
6. ISABELLA NETZ isabella.netz@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 20:24 15.05.2024 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/03) IP: 213.204.198.249
7. Ernst Olof Fredrik Hoppe hoppe.f@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:08 15.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/06) IP: 213.204.198.98
8. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 10:11 16.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.231.37.253

* 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré, org. nr 769628-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas 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 inform-ation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

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 Entré 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 11 juni 2023

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 10:12

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 15.05.2024 10:45

DOCUMENT ID:
BkMEN8IGQ0

ENVELOPE ID:
S1e7E8ezXA-BkMEN8IGQ0

DOCUMENT NAME:
Kvibergs Entre RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	16.05.2024 10:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15)
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	16.05.2024 10:12	Low	IP: 90.231.37.253

* 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