

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Kvillered

769634-3800



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvillered

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg, Västra Götaland.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Stadgar registrerades 2017-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Tolered 122:6	2019	Göteborgs Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 3046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adine Samadi	Ordförande
Bulduk Akdemir	Styrelseledamot
Giannina Arancibia Espinoza	Styrelseledamot
Vilhelm Johansson	Styrelseledamot
Ercan Karacan	Suppleant
Thiago Rodriguez	Suppleant
Richard Löfwenberg	Suppleant

Valberedning

Alida Banemark
Mikaela Collijn
Seija Leutola

Firmateckning

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

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Avfall och återvinning	Göteborgs Stad
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Göteborg energi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillered Samfällighetsförening, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar stena Fastigheter förvaltar samfälligheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om att höja avgifterna från och med 1 januari 2024. Årsavgifterna höjdes med 10%.

BRF Kvillered är tillsammans med Stena medlemmar i Kvillereds Samfällighetsförening, som äger garaget. Samfälligheten hade under 2023 ett driftunderskott och föreningens andel av underskottet uppgick till 60.823 kr.

Enligt plan amorteras föreningens banklån med ca 426 000 SEK årligen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 257	2 027	1 927	1 971	1 321
Resultat efter fin. poster	-1 105	-1 336	-1 097	-801	-554
Soliditet (%)	75	75	75	75	75
Yttre fond	347	251	154	77	-
Taxeringsvärde	96 200	96 200	96 200	77 200	77 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	651	620	636	433
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	97,7	97,9	95,2	95,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 358	13 498	13 638	13 778	13 918
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 358	13 498	13 638	13 778	13 918
Sparande per kvm totalyta, kr	100	24	103	200	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	30	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	71	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	136	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,64	1,12	1,12	-
Räntekänslighet (%)	18,67	20,75	22,01	21,67	32,17

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 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 gör en förlust om ca 1,1 MKR vilket beror på föreningens stora avskrivningar av byggnaden. Exkluderas avskrivningarna gör bolaget istället en vinst om ca 0,3 MKR.

För att klara framtida underhållsbehov, amorteringar på lånen och beräknad ökad räntekostnad har en ytterligare avgiftshöjning om 15 % beslutats att gälla från och med 1 december 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	123 156	-	-	123 156
Upplåtelseavgifter	6 417	-	-	6 417
Fond, yttre underhåll	251	-	96	347
Balanserat resultat	-2 705	-1 336	-96	-4 137
Årets resultat	-1 336	1 336	-1 105	-1 105
Eget kapital	125 782	0	-1 105	124 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 137
Årets resultat	-1 105
Totalt	-5 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	96
Balanseras i ny räkning	-5 339
	-5 243

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 257	2 027
Övriga rörelseintäkter	3	16	-0
Summa rörelseintäkter		2 273	2 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 025	-1 099
Övriga externa kostnader	8	-117	-113
Personalkostnader	9	-65	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 410	-1 410
Summa rörelsekostnader		-2 617	-2 686
RÖRELSERESULTAT		-344	-659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-762	-678
Summa finansiella poster		-762	-678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 105	-1 336
ÅRETS RESULTAT		-1 105	-1 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	165 588	166 997
Summa materiella anläggningstillgångar		165 588	166 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 588	166 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132	101
Summa kortfristiga fordringar		162	116
Kassa och bank			
Kassa och bank		173	118
Summa kassa och bank		173	118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		334	234
SUMMA TILLGÅNGAR		165 922	167 231

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 573	129 573
Fond för yttre underhåll		347	251
Summa bundet eget kapital		129 919	129 823
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 137	-2 705
Årets resultat		-1 105	-1 336
Summa ansamlad förlust		-5 243	-4 041
SUMMA EGET KAPITAL		124 677	125 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 348	40 690
Summa långfristiga skulder		30 348	40 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 341	426
Leverantörsskulder		227	31
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	329	302
Summa kortfristiga skulder		10 897	760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 922	167 231

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-344	-659
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 410	1 410
	1 066	751
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-758	-666
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308	85
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	219	-104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	481	-21
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-426	-426
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-426	-426
ÅRETS KASSAFLÖDE	55	-448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	118	565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	173	118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvillered har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 180	1 982
Hysesintäkter, lokaler	46	41
Övriga intäkter	32	5
Summa	2 257	2 027

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	0	-0
Elprisstöd	16	0
Summa	16	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	93	88
Besiktning och service	45	134
Städning	77	74
Övrigt	0	13
Summa	215	311

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	36
Dörrar och lås/porttele	24	0
Ventilation	0	2
El	5	0
Kabel-tv/bredband	0	48
Hissar	24	19
Summa	52	105

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	67	92
Uppvärmning	271	215
Vatten	118	108
Sophämtning	78	72
Summa	534	487

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	41	36
Arvode teknisk förvaltning	122	118
Samfällighet	61	42
Summa	223	197

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	0	3
Övriga förvaltningskostnader	31	25
Juridiska kostnader	4	3
Revisionsarvoden	27	25
Ekonomisk förvaltning	55	57
Summa	117	113

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	48	48
Sociala avgifter	15	15
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	65	64

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	762	678
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	762	678

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 167	172 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 167	172 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 169	-3 759
Årets avskrivning	-1 410	-1 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 579	-5 169
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	165 588	166 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 848</i>	<i>48 848</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000	75 000
Taxeringsvärde mark	21 200	21 200
Summa	96 200	96 200

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	34
Fastighetsskötsel	22	23
Städning	19	19
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	16	16
Summa	132	101

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek	2029-10-30	1,39 %	20 647	20 647
Stadshypotek	2024-10-30	0,92 %	10 021	10 235
Stadshypotek	2025-10-30	3,73 %	10 021	10 235
Summa			40 690	41 116
Varav kortfristig del			10 341	426

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 557 tkr.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	5	5
Uppvärmning	13	10
Utgiftsräntor	17	13
Vatten	10	9
Löner	48	48
Sociala avgifter	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	197	178
Beräknat revisionsarvode	18	18
Summa	329	302

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	42 644	42 644

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har omförhandlat ett av föreningens tre lån. Styrelsen beslutade i oktober om att fortsätta med Handelsbanken men ändringen medförde ökade räntevillkor.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med 1 december 2024.

Underskrifter

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

Göteborg, Västra Götaland

Adine Samadi
Ordförande

Bulduk Akdemir
Styrelseledamot

Giannina Arancibia Espinoza
Styrelseledamot

Vilhelm Johansson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.11.2024 15:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.11.2024 14:13

DOCUMENT ID:

H1fNgsqEQJg

ENVELOPE ID:

ryZ4xi5Nmke-H1fNgsqEQJg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvillered, 769634-3800 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VILHELM JOHANSSON vilhelm-johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.11.2024 14:14 27.11.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.81
2. ADINE SAMADI adinesamadi@live.se	Signed Authenticated	27.11.2024 14:14 27.11.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.210.99
3. DENNIS BULDUK BILAL AKDEMIR dennis.akdemir@nordenham.se	Signed Authenticated	27.11.2024 14:15 27.11.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93
4. GIANNINA ISABEL ARANCIBIA ESPINOZA gianninaarancibia@hotmail.com	Signed Authenticated	27.11.2024 15:27 27.11.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.247.4
5. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	27.11.2024 15:33 27.11.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 185.45.120.6

* 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