



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 196 kr/kvm	 Investeringsbehov 457 kr/kvm	 Skuldsättning 5 722 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 257 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 1 112 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
196 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Planerat underhåll har utförts och sparande/kvm ligger på en OK nivå.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
457 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. De kommande åren har vi renovering/underhåll av porttelefoner, fasadtvätt och förbättring av utemiljön.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 722 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå och föreningen har gjort nödvändiga investeringar/underhåll sett till takbyte och dräneringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
257 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Styrelsen arbetar kontinuerligt med nya energieffektiviseringar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Av totalt 6 tomträtter kommer 4 stycken omsättas under kommande verksamhetsår.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 112 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av investeringar under kommande år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med budgeten och justerar årsavgiften efter de förändrade kostnader som föreningen får.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 4:7	1976-11-23	1951
Totalt 1 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 31:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-11-29	1951
Kvillebäcken 31:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-06-03	1951
Kvillebäcken 31:3	Göteborgs Kommun	10 år	2027-05-13	1951
Kvillebäcken 31:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-29	1951
Kvillebäcken 32:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-10-25	1951
Kvillebäcken 36:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-22	1951
Totalt 6 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	554
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 358
Totalt 174 objekt		7 912

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 117 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johannes Wikhede	Ordförande
Daniel Bergqvist	Ledamot
Simon Svedlund	HSB- ledamot
Kristoffer Lövgren	Ledamot
Johan Swanberg	Ledamot
Hampus Hallin	Ledamot
Linus Kindstrand	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Swanberg, Linus Kindstrand och Kristoffer Lövgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Daniel Bergqvist, Kristoffer Lövgren, Hampus Hallin och Johannes Wikhede.

Revisorer har varit: Tony Andersson med Per Berg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Curt Solskär (sammankallande) och Ann-Britt Jareborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-08

En väsentlig händelse under året var den stora omsättningen i styrelsen där merparten valde att avgå i förtid. Detta gjorde att en till stora delar helt ny styrelse behövde lägga fokus och mycket tid på att sätta sig in i vad som skett bakåt i tiden.

Under 2025 beslutade styrelsen att byta leverantör för Lokalvård. Nytt avtal kommer att börja gälla från 2026-02-01.

Dräneringsarbeten har fortlöpt under 2025 med förhoppningen om färdigställande under 2026. Arbetet har tagit längre tid än väntat och delar väsentlig information till medlemmar när relevant info finns att tillgå.

Projektet som rör försäljning av råvindarna till entreprenören SBT för byggnation av nya lägenheter fortgår. I samband med detta fortsätter föreningen arbetet med att effektivisera källarutrymmet.

Föreningen undersöker möjligheten att byta eller rusta upp porttelefoner. Målsättning är att nytt system ska vara på plats under året då nuvarande system är utdaterat och reservdelar finns ej att tillgå.

Förberedelser för framtida installation av laddstolpar görs i samband med dräneringarna. Det finns i dagsläget en mer långsiktig tanke om att installera laddstolpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986-87	Fastigheten rotrenoverades: stambyte, renovering av fasad och tak samt el och ventilation.
2011	Injustering av ventilationssystemet genomfördes. 2012 Ommålning av trappuppgångar.
2014	Fasadtvätt och stensättning på fastighet samt ombyggnad av ventilationssystem.
2015	Kontroll av bostädernas badrum.
2016	Byte av garageportar.
2017-18	OVK genomfördes.
2020	OVK genomfördes på Godemansgatan 9.
2020	Dränering av huset Gullrisgatan 5 är gjord med en helt ny utegård.
2020	Fasadtvätt Gullris 5.
2021	Fasadtvätt resterande hus.
2021	Dränering av husen Gullrisgatan 4 och Harald Hjärnesgatan 18 påbörjades och slutfördes i början av 2022.
2022	Nya sopkärl har installerats utomhus för majoriteten av fastigheterna.
2022	Nödutgångsskyltar har installerats i samtliga källarutrymmen.
2024	Takomläggning på alla hus.
2024	Dräneringsarbete på Rudenschöldsgatan 15, Harald Hjärnesgatan 13 och 14. Detta kommer förmodligen färdigställas i början av 2025.
2024	6 vindslägenheter färdigställdes på Harald Hjärnesgatan 14. Arbetet är påbörjat på Gullrisgatan 5 och Harald Hjärnesgatan 13. Gullrisgatan 5 planeras vara färdigställt i början av 2025.
2024	Källarutrymme i Harald Hjärnesgatan 13 och 14, samt Gullrisgatan 4 och 5 byggdes om enligt stämmobeslut. Harald Hjärnesgatan 18 planeras byggas om i början av 2025.
2025	I dagsläget har totalt 20 nya lägenheter tillkommit.
2025	Dräneringsarbeten fortlöper på Rudenschöldsgatan 15, Godemansgatan 9, Harald Hjärnesgatan 13 och 14 med målsättning att bli klart under 2025.
2025	OVK påbörjad under hösten för hus där vindslägenheter färdigställts (Gullrisgatan 5, Harald Hjärnesgatan 13 och 14). Slutförs under första delen av 2026.
2025	Utrivning av tidigare lokaler för att bereda plats för nya förråd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Nya porttelefoner
2026	Arbete med att förbättra utemiljön
2027	Fasadtvätt
2029	Laddstolpar

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 24 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 33 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	165	331	237	232
Skuldsättning, kr/kvm	5 722	6 332	4 539	4 571	4 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 153	6 618	4 735	4 769	4 802
Räntekänslighet, %	6	6	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	257	256	248	245	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	1 118	1 090	942	928
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	1 172	1 132	996	982
Nettoomsättning, tkr	8 733	8 326	7 949	6 994	6 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	222	-43	1 286	709	589
Soliditet, %	17	14	17	15	13

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Föreningen har via leverantör upplåtit nya bostadsrätter. Det har inneburit att årsavgifter per kvadratmeter har minskat något. Det är dock ingen faktiskt minskning av årsavgiften, utan endast en minskning i relation till ytan av föreningens bostadsrätter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	693 484	0	60 905	754 389
Upplåtelseavgifter, kr	674 289	0	1 953 645	2 627 934
Underhållsfond, kr	5 950 317	0	497 215	6 447 532
S:a bundet eget kapital, kr	7 318 090	0	2 511 765	9 829 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	494 568	-43 379	-497 215	-46 026
Årets resultat, kr	-43 379	43 379	221 948	221 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	451 189	0	-275 267	175 922
S:a eget kapital, kr	7 769 279	0	2 236 498	10 005 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 740 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 785 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	451 189
Årets resultat, kr	221 948
Reservation till underhållsfond, kr	-740 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 785
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	175 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	175 922
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 732 569	8 325 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 400	115 200
Summa Rörelseintäkter		8 740 969	8 440 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 430 410	-5 366 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 646	-196 046
Personalkostnader	Not 6	-326 129	-385 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 084 793	-1 120 544
Summa Rörelsekostnader		-7 072 978	-7 068 603
Rörelseresultat		1 667 991	1 372 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 666	32 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 448 709	-1 448 002
Summa Finansiella poster		-1 446 043	-1 415 580
Resultat efter finansiella poster		221 948	-43 379
Resultat före skatt		221 948	-43 379
Årets resultat		221 948	-43 379



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	41 630 242	42 715 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	13 275 242	8 728 478
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 905 484	51 443 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		54 906 184	51 444 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 732	32 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 508 755	3 873 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	380 900	314 860
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 925 387	4 221 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	527	5 157
<i>Summa Kassa och bank</i>		527	5 157
Summa Omsättningstillgångar		2 925 914	4 226 240
Summa Tillgångar		57 832 097	55 670 453

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 382 323	1 367 773
Fond för yttre underhåll	6 447 532	5 950 317
Summa Bundet eget kapital	9 829 855	7 318 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-46 026	494 568
Årets resultat	221 948	-43 379
Summa Fritt eget kapital	175 922	451 189

Summa Eget kapital	10 005 777	7 769 279
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 894 060	9 600 000
Summa Långfristiga skulder		18 894 060	9 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 380 236	35 997 704
Leverantörsskulder		730 852	565 059
Skatteskulder		36 184	25 214
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	367 896	320 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 417 092	1 392 386
Summa Kortfristiga skulder		28 932 260	38 301 174

Summa Skulder		47 826 320	47 901 174
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		57 832 097	55 670 453
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 667 991	1 372 200
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 084 793	1 120 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 084 793	1 120 544
Erhållen ränta	2 666	32 423
Erlagd ränta	-1 526 915	-1 380 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 228 535	1 144 941
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 999	19 222
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	326 761	87 515
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	259 762	106 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 488 297	1 251 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 546 764	-18 695 819
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 546 764	-18 695 819
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 014 550	695 323
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-323 408	13 737 780
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 691 142	14 433 103
Årets kassaflöde	-1 367 325	-3 011 038
Likvida medel vid årets början	3 733 930	6 744 968
Likvida medel vid årets slut	2 366 605	3 733 930



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningsprocent på byggnadskomponenter	1,63 %
Avskrivningsprocent takomläggning	2,00%
Avskrivningsprocent total renovering av lokal	2,50 %
Avskrivningsprocent byte källardörrar	4,00 %
Avskrivningsprocent dränering	2,50 %
Avskrivningsprocent snörasskydd	5,00 %
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 907 957	7 462 834
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	270 976	238 560
	Hyror lokaler	167 815	205 115
	Hyror garage och parkeringsplatser	301 200	315 140
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-560
	Hyror övrigt	21 740	14 170
	Övriga primära intäkter	205 886	155 748
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 875 574	8 391 007
	Hysesbortfall	-143 005	-65 404
	<i>Summa</i>	-143 005	-65 404
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 732 569	8 325 603
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	108 355
	Övriga sekundära intäkter	8 400	6 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 400	115 200

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 334 601	-1 377 517
	Snö och halk-bekämpning	-53 693	-103 001
	Reparationer	-446 464	-633 816
	Planerat underhåll	-242 785	-113 750
	El	-287 002	-255 777
	Uppvärmning	-1 023 836	-1 058 187
	Vatten	-721 964	-531 990
	Sophämtning	-234 705	-224 930
	Fastighetsförsäkring	-75 700	-73 075
	Kabel-TV och bredband	-241 697	-260 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 082	-248 820
	Tomträttsavgäld	-463 760	-463 760
	Övriga driftkostnader	-27 121	-20 595
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 430 410	-5 366 046
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 519
	Administrationskostnader	-94 233	-47 131
	Extern revision	-23 375	-17 500
	Konsultkostnader	-51 634	-59 840
	Medlemsavgifter	-55 500	-51 600
	Föreningsverksamhet	-3 205	-5 163
	Övriga förvaltningskostnader	-3 699	-12 292
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-231 646	-196 046
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-201 120	-200 550
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-35 600	-66 730
	Löner och övriga ersättningar	-19 300	-30 050
	Sociala avgifter	-66 609	-85 137
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-326 129	-385 967

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-935 132	-970 883
	Avskrivning på markanläggning	-149 661	-149 661
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 084 793	-1 120 544
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 044	28 784
	Ränteintäkter skattekonto	1 622	3 012
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	627
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 666	32 423
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 446 706	-1 447 366
	Övriga räntekostnader	-2 003	-636
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 448 709	-1 448 002

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 392 587	47 425 246
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 886 147	6 886 147
	Årets investeringar	0	9 967 341
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 278 734	64 278 734
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 563 699	-20 443 155
	Årets avskrivningar	-1 084 793	-1 120 544
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 648 492	-21 563 699
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 630 242	42 715 035
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 600 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 584 755	1 321 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 056 000	57 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	438 000	415 000
	<i>Summa</i>	128 678 755	144 536 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 938 000	48 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 938 000	48 938 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 592	60 592
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 592	60 592
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 592	-60 592
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 592	-60 592
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	8 728 478	0
Årets investeringar	4 546 764	8 728 478
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	13 275 242	8 728 478

Av pågående nyanläggningar består 1.066.084 kronor av kostnader för ombyggnad vindar, och 12.208.258 kronor av kostnader för dränering.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 366 078	3 728 773
Övriga fordringar	142 677	145 195
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 508 755	3 873 968

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 900	314 860
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	380 900	314 860

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea plusgirokonto	527	5 157
<i>Summa Kassa och bank</i>	527	5 157

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,23%	2026-09-17	4 787 500	50 000
Nordea Hypotek AB	2,39%	2026-10-16	7 022 984	74 720
Nordea Hypotek AB	2,31%	2026-05-29	4 925 000	50 000
Nordea Hypotek AB	2,70%	2026-10-21	9 600 000	100 000
Swedbank Hypotek	2,61%	2028-06-21	8 938 812	44 752
Stadshypotek	2,72%	2029-10-30	10 000 000	0
			45 274 296	319 472

Långfristig del	18 894 060
Nästa års amortering av långfristig skuld	44 752
Lån som ska konverteras inom ett år	26 335 484
Kortfristig del	26 380 236
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	319 472
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 277 888
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	1 194
Källskatt	69 654	1 366
Inre fond	246 832	246 832
Övriga kortfristiga skulder	51 410	71 418
<i>Summa Övriga skulder</i>	367 896	320 811

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	815 670	746 119
Upplupna räntekostnader	157 149	235 355
Övriga upplupna kostnader	444 273	410 912
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 417 092	1 392 386

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg, org.nr. 716409-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johannes Wikhede

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:37:43



Hampus Hallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 10:04:21



Simon Svedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:00:49



Johan Swanberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 19:32:51



Kristoffer Lövgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:58:19



Linus Kindstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:22:35



Daniel Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 13:09:12



Tony Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:55:02



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:35:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tony Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:49:21



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:34:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.