

Årsredovisning

BRF KVIBERGSHÖJDEN

769608-9262

Styrelsen för BRF KVIBERGSHÖJDEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

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 registrerade 2002-11-04 hos Bolagsverket och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvaltar fastigheten Kviberg 741:40, Göteborgs kommun innehas med äganderätt. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3.226kvm.

Fastigheterna byggdes 2003-2007 och består av två fristående lägenheteshus, 3st sutterrängparhus och 9st parhus. Fastighetens värdeår är 2007. Varje lägenhet har en carport och en parkeringsplats samt yttre förråd. I föreningen finns även ett pumphus med tillbyggt förråd och en gräsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Ekonomipartner AB.

Föreningens årsavgifter höjdes inget under 2025.

Föreningens har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla fönster har blivit målade. Under 2026 fortsätter översyn och vid behov utbyte av brädor mm.

Taken har behandlats mot mossor och även komplettering mednockband har utförts. Detta förlänger livslängden av takpannorna med minst 20 år.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året bestått av:

Markus Eriksson - ordförande

Dan Boström - sekreterare

Sonja Jochheim - kassör

Per- Erik Gabrielsson - ledamot

Maria Berntsson - ledamot

Ronnie Stålebring - suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 44 st.

Under året har 1 st överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 832	1 844	1 693	1 591
Resultat efter finansiella poster	-244	-85	-244	265
Soliditet %	64	64	64	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	568	572	525	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	95	97	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 188	5 258	5 328	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 188	5 258	5 328	
Sparande (kr) per kvadratmeter	199	140	97	
Räntekänslighet %	9	9	10	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	49	39	35	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen går med förlust, dock ryms förlusten inom avskrivningarna på byggnaderna

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 500 014	3 942 513	238 165	-84 646	31 596 046
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-84 646	84 646	0
Fond för yttre underhåll		317 000	-317 000		0
Förändring yttre fond		-150 000	150 000		0
Årets resultat				-244 374	-244 374
Belopp vid årets utgång	27 500 014	4 109 513	-13 481	-244 374	31 351 672

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 481
Årets resultat	-244 374
Summa	-257 855

Förslag till disposition:

Uttag från yttre fond	-500 000
Avsättning till yttre fond	317 000
Balanseras i ny räkning	-74 855
Summa	-257 855

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 831 735	1 844 457
Övriga rörelseintäkter		1 146	4 870
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 832 881	1 849 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 066 657	-655 624
Övriga externa kostnader	5	-59 813	-59 627
Personalkostnader	6	-24 750	-26 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-385 608	-385 608
Summa rörelsekostnader		-1 536 828	-1 127 123
Rörelseresultat		296 053	722 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 110	7 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-541 537	-814 110
Summa finansiella poster		-540 427	-806 850
Resultat efter finansiella poster		-244 374	-84 646
Resultat före skatt		-244 374	-84 646
Årets resultat		-244 374	-84 646

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	47 778 626	48 164 234
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 778 626	48 164 234

Summa anläggningstillgångar		47 778 626	48 164 234
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		302 551	302 346
Övriga fordringar		1	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 970	17 555
Summa kortfristiga fordringar		320 522	319 901

Kassa och bank

Kassa och bank		601 152	690 315
Summa kassa och bank		601 152	690 315

Summa omsättningstillgångar		921 674	1 010 216
-----------------------------	--	---------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		48 700 300	49 174 450
------------------	--	------------	------------

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 500 014	27 500 014
		4 109 513	3 942 513
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>31 609 527</i>	<i>31 442 527</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 481	238 165
Årets resultat		-244 374	-84 646
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-257 855</i>	<i>153 519</i>
Summa eget kapital		31 351 672	31 596 046
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	16 509 521	16 735 581
Summa långfristiga skulder		16 509 521	16 735 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	226 060	226 060
Leverantörsskulder		25 306	26 481
Skatteskulder		33 397	24 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	554 344	566 097
Summa kortfristiga skulder		839 107	842 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 700 300	49 174 450

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 053	722 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	385 608	385 608
Erhållen ränta	1 110	7 260
Erlagd ränta	-541 537	-814 109
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>141 234</i>	<i>300 963</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-621	-9 358
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-3 716	-38 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 897	252 676
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-226 060	-226 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 060	-226 060
Årets kassaflöde	-89 163	26 616
Likvida medel vid årets början	690 315	663 699
Likvida medel vid årets slut	601 152	690 315

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 759 751	1 759 751
	Vattenavgift	71 924	84 706
	Övrigt	60	–
	Summa	1 831 735	1 844 457

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kabeltv.

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Snöskottning	39 708	37 326
	Reparationer	510 926	157 720
	Fastighetsel	8 855	8 420
	Vatten	150 533	117 238
	Fastighetsförsäkring	70 351	63 030
	Kabel tv	24 360	24 240
	Fastighetsskatt	261 924	247 650
	Summa	1 066 657	655 624

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ekonomisk förvaltning	36 661	35 698
	Bankkostnader	4 936	3 886
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Kopieringskostnader	2 813	2 813
	Övriga externa kostnader	1 576	1 508
	Förbrukningsmaterial o inventarier	3 827	5 722
	Summa	59 813	59 627

Not 6	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	18 000	18 000
	Löner	2 800	4 100
	Arbetsgivaravgifter	3 950	4 164
	Summa	24 750	26 264

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder	541 537	814 110

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 560 500	38 560 500
	Utgående anskaffningsvärden	38 560 500	38 560 500
	Ingående avskrivningar	-6 835 766	-6 450 158
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-385 608	-385 608
	Utgående avskrivningar	-7 221 374	-6 835 766
	Ingående uppskrivningar	16 439 500	16 439 500
	Utgående uppskrivningar	16 439 500	16 439 500
	Redovisat värde	47 778 626	48 164 234
	Taxeringsvärde byggnader: 39.114.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 33.930.000kr		
	Totalt: 73.044.000kr		

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetald försäkring	11 777	11 465
	Förutbetald avg kabel tv	6 193	6 090
	Summa	17 970	17 555

Not 10	Skulder till kreditinstitut		
Lån	Ränteändring	Räntesats	Skuld 31/12
Stadshypotek 1	Rörligt, 3mån	2,84%	5 912 691
Stadshypotek 2	Rörligt, 3 mån	2,84%	6 732 364
Stadshypotek 3	Rörligt, 3 mån	2,84%	4 090 526

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.	0	0

Lånen avser fastighetslån som är rörliga och som förväntas bli omplacerade.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda månadsavgifter	465 353	463 868
	Upplupen kostnad ränta	53 339	73 730
	Upplupen kostnad vatten	13 840	11 417
	Upplupen kostnad el	979	1 082
	Upplupen kostnad revision	10 000	10 000
	Upplupen kostnad bokslut	6 000	6 000
	Upplupen kostnad snöröjning	3 833	–
	Summa	553 344	566 097

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-09

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Erik Gabrielsson
Ledamot

Dan Boström
Sekreterare

Sonja Jochheim
Kassör

Markus Eriksson
Ordförande

Maria Berntsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Lindqvist
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 09:15

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 14.04.2026 12:34

DOCUMENT ID:

rylA4_9ihbe

ENVELOPE ID:

ryANd5j3be-rylA4_9ihbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kvibergshöjden 2025-12-31.pdf
11 pages

SHA-512:

7ed9ce6c81e9e2dc3ef6e4860c1facac4fe709f85ce9652
59f981c9a43b423b4cd3759ec041fa3674469b1dea388d
dc7fe73462d2a6dcccc21c6c6d71ae067f6

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ERIK GABRIELSSON p.gabrielsson@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:56 15.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/05) IP: 82.209.141.218
2. DAN BOSTRÖM dan.k1200lt@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:06 15.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/03) IP: 193.150.207.10
3. SONJA JOCHHEIM sonja.jochheim@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:23 15.04.2026 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/02) IP: 81.235.181.250
4. Markus Eriksson markus.e.a.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:06 20.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/14) IP: 192.157.9.162
5. MARIA ANN-SOFI BERNTSSON maria.berntsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:02 20.04.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 94.191.152.169
6. Ann Elisabeth Lindqvist ann@brfvast.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:15 21.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/26) IP: 37.250.196.237

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvibergshöjden

769608-9262

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller direkta fel.

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Revisionen har genomförts enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras. Bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga hänseenden en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Till revisionsuppdraget hör också att granska styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvibergshöjden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Herrljunga

Ann Lindqvist

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 09:18

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist • 21.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:

HJ_KEjVaWx

ENVELOPE ID:

ryDt4jVaWg-HJ_KEjVaWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kvibergshöjden 2025-12-31.pdf
1 page

SHA-512:

580deb1978fdd4d31bf116f116f019079b5dcbab2803d4
35518373c42a747c105d21f6d1b65b28ab42296dfa0274
1a6a73e078d9733bc8b316e9490af9645ab2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Elisabeth Lindqvist	Signed	21.04.2026 09:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/26)
Ann@brfvast.se	Authenticated	21.04.2026 09:18	Low	IP: 37.250.196.237

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

Attachments

No attachments related to this 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