



Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten inom Kvibergs Terrass

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-19 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
Kviberg 741:170	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 329 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 549 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Håkan Lindqvist	Ordförande
Ludwig Johansson	Kassör
Erik Brinkman	Styrelseledamot
Baset Safi	Styrelseledamot
Toan To	Styrelseledamot
Annika Carolina Blomgren	Suppleant
Boris Kungulovski	Suppleant
Johanna Palmarsdottir	Suppleant
Madeleine Larsson	Suppleant

Valberedning

Therese Fraenkel
Katja Wangeskog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Önnheim Auktoriserad revisor Önnheim & Olsson Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktiga hissar
Besiktiga garageportar
Spola avloppstammar
- 2023** ● Byte av altaner
Besiktiga garageportar
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2025** ● Tvätta putsfasad
Obligatorisk ventilationskontroll
Besiktiga hissar
Besiktiga garageportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss och garage	Kone
Teknisk förvaltning	SBC
Elhandel	Skellefteå Kraft

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hinderbanans samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor, parkeringsplatser, grönytor och lekplats. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen kommer ifrån en period med ökade utgifter. Under 2023 färdigställdes arbetet med våra altaner och arbetet att åtgärda vatteninträngningarna i fasaden som påbörjades i slutet av år 2023. Under 2024 har arbetet med vatteninträngningarna fortsatt och dessa beräknas färdigställas under 2025. Utöver Föreningen har liksom många andra drabbats av ökade omkostnader och högre räntor.

För att täcka dessa ökade kostnader genomförde föreningen en höjning av årsavgiften med 4 %. Detta från 2024-04-01. Under 2024 togs också ett lån på 1,5 miljoner för att täcka kostnader för vatteninträngningarna samt tidigare genomförda arbeten.

Ett av föreningens bundna lån förföll under 2024 och två lån kommer att förfalla under 2025. Med anledning av detta samt för att kompensera för andra kostnadsökningar har en justering av årsavgifterna på 10% genomförts från och med 2025-01-01.

Under 2024 har också föreningen tagit hjälp av den ekonomiska förvaltaren med att ta fram en flerårsbudget för att säkerställa att föreningens ekonomi och framtida kassaflöden. Detta har gjort att styrelsen idag har större insikt om föreningens ekonomi och kan lägga en långsiktig plan. Föreningens ekonomi är stabil.

Idag finns inga beslut för att justera avgifterna eller att ta upp nya lån. Styrelsen följer dock utvecklingen noga och utesluter inte att ytterligare justeringar kommer att ske.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal för elhandel har förhandlats fram under året. Styrelsen ser även över möjligheten att förhandla om andra avtal för att få ner kostnaderna.

Övriga uppgifter

Under årsmötet som ägde rum i maj 2024 fattade stämman beslut om att styrelsen fick i uppdrag att renovera alla föreningens badrum. Arbetet med att ta fram dokument och underlag inför framtida beslut kring inriktning av badrumsrenoveringar har påbörjats. Under arbetet har delvis ny information framkommit vilket gör att styrelsen avser lyfta frågan på kommande årsmöte för att stämman ska fatta nytt beslut. Arbete med denna fråga fortsätter under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 816 797	2 742 061	2 603 525	2 549 323
Resultat efter fin. poster	-1 036 842	-1 337 063	95 763	75 495
Soliditet (%)	74	75	75	75
Yttre fond	1 740 710	2 157 567	1 918 787	1 638 794
Taxeringsvärde	93 331 000	93 331 000	93 331 000	77 175 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	742	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	87,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 067	7 778	7 962	8 146
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 567	7 296	7 962	8 146
Sparande per kvm totalyta, kr	-113	-3	230	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	122	84	67
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	40	41	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	18	18	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	181	143	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,26	-	-
Räntekänslighet (%)	10,60	10,48	-	-

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 och vatten (totalt 304 394 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -363 054 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på främst på kostnader som föreningen drabbats av som hänför sig till reparationer i form av stenläggning, badrumsrenoveringar och vatteninträngningar.

Styrelsen har under året höjt ett av föreningens lån för att täcka dessa kostnader, avgifterna har också anpassats för att täcka de ökade lånekostnaderna. Styrelsen har också under året vidtagit åtgärder för att minska de löpande utgifterna så som att se över leverantörsavtal och avslutat de som ansetts överflödiga.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	79 929 700	-	-	79 929 700
Fond, yttre underhåll	2 157 567	-696 850	279 993	1 740 710
Balanserat resultat	-512 025	-512 025	-279 993	-1 432 231
Årets resultat	-1 337 063	1 337 063	-1 036 842	-1 036 842
Eget kapital	80 238 179	0	-1 036 842	79 201 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 152 238
Årets resultat	-1 036 842
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 993
Totalt	-2 469 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 116
Balanseras i ny räkning	-2 469 073

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 816 797	2 742 061
Övriga rörelseintäkter	3	3 581	93 996
Summa rörelseintäkter		2 820 378	2 836 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 260 530	-2 685 701
Övriga externa kostnader	9	-327 419	-471 187
Personalkostnader	10	-65 704	-67 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-629 172	-629 172
Summa rörelsekostnader		-3 282 825	-3 853 093
RÖRELSERESULTAT		-462 446	-1 017 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 982	10 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-588 378	-330 431
Summa finansiella poster		-574 396	-320 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 036 842	-1 337 063
ÅRETS RESULTAT		-1 036 842	-1 337 063

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	105 390 463	106 019 635
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		105 390 463	106 019 635
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 390 463	106 019 635
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 103	19 965
Övriga fordringar	14	1 417 264	561 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 834	30 375
Summa kortfristiga fordringar		1 541 201	612 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 293	36 673
Summa kassa och bank		37 293	36 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 578 494	648 755
SUMMA TILLGÅNGAR		106 968 957	106 668 390

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 929 700	79 929 700
Fond för yttre underhåll		1 740 710	2 157 567
Summa bundet eget kapital		81 670 410	82 087 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 432 231	-512 025
Årets resultat		-1 036 842	-1 337 063
Summa fritt eget kapital		-2 469 073	-1 849 088
SUMMA EGET KAPITAL		79 201 337	80 238 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 16, 18	8 037 449	17 213 270
Summa långfristiga skulder		8 037 449	17 213 270
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 818 821	8 679 832
Leverantörsskulder		407 394	159 224
Skatteskulder		35 766	65 235
Övriga kortfristiga skulder		11 320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	456 870	312 650
Summa kortfristiga skulder		19 730 171	9 216 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 968 957	106 668 390

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-462 446	-1 017 036
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	629 172	629 172
	166 726	-387 864
Erhållen ränta	13 982	10 404
Erlagd ränta	-544 266	-331 380
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-363 558	-708 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 946	46 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	330 129	126 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 375	-535 947
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 575 260	0
Amortering av lån	-612 092	-612 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	963 168	-612 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	829 793	-1 148 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	561 608	1 709 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 391 401	561 608

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten inom Kvibergs Terrass 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,82 - 2,50 %
Laddstationer	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadsrättslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 228 178	2 152 674
Hysesintäkter garage	134 400	125 650
Hysesintäkter p-plats	108 500	103 950
Kallvatten, moms	36 787	42 907
Varmvatten, moms	28 263	33 252
El, moms	240 625	272 359
Elintäkter laddstolpe	19 686	0
Övriga intäkter	9 000	2 250
Påminnelseavgift	60	360
Pantsättningsavgift	4 011	4 725
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Summa	2 816 797	2 742 061

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	88 572
Återbäring försäkringsbolag	3 581	5 424
Summa	3 581	93 996

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 669	17 802
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 188
Hissbesiktning	0	7 049
Energideklarationer	13 000	0
Bevakning	18 537	16 969
Gårdkostnader	1 608	0
Gemensamma utrymmen	0	8 982
Garage/parkering	0	1 000
Serviceavtal	50 765	44 990
Förbrukningsmaterial	259	0
Summa	88 837	109 980

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	403 253
Tvättstuga	11 441	17 775
Trapphus/port/entr	37 625	0
Dörrar och lås/porttele	18 625	0
VVS	48 744	8 410
Värmeanläggning/undercentral	2 430	29 231
Elinstallationer	0	6 964
Hissar	18 953	38 334
Balkonger/altaner	0	83 256
Garage/parkering	1 200	0
Vattenskada	984 666	211 407
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 436
Summa	1 123 684	802 066

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	7 116	0
Mark/gård/utemiljö	0	696 850
Summa	7 116	696 850

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	378 154	433 837
Uppvärmning	200 698	142 914
Vatten	96 229	63 908
Summa	675 081	640 659

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60 687	54 248
Bredband	36 961	66 515
Samfällighetsavgifter	191 654	179 753
Fastighetsskatt	76 510	74 870
Korr. fastighetsskatt	0	60 760
Summa	365 812	436 146

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	1 974
Juridiska åtgärder	18 750	3 125
Inkassokostnader	0	516
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 549	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	0
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	199	0
Föreningskostnader	5 898	5 132
Förvaltningsarvode enl avtal	226 931	213 544
Överlåtelsekostnad	8 023	7 352
Pantsättningskostnad	6 021	7 092
Övriga förvaltningsarvoden	0	29 876
Administration	1 891	15 409
Konsultkostnader	18 750	187 167
Summa	327 419	471 187

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 994	49 994
Arbetsgivaravgifter	15 710	17 039
Summa	65 704	67 033

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	587 727	330 307
Dröjsmålsränta	0	124
Kostnadsränta skatter och avgifter	651	0
Summa	588 378	330 431

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 536 970	112 536 970
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 536 970	112 536 970
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 517 335	-5 888 163
Årets avskrivning	-629 172	-629 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 146 507	-6 517 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 390 463	106 019 635
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 825 000</i>	<i>40 825 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 762 000	69 762 000
Taxeringsvärde mark	23 569 000	23 569 000
Summa	93 331 000	93 331 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 006	82 006
Utgående anskaffningsvärde	82 006	82 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 006	-82 006
Utgående avskrivning	-82 006	-82 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 156	30 099
Momsavräkning	0	6 708
Transaktionskonto	291 564	411 383
Borgo räntekonto	1 062 544	113 553
Summa	1 417 264	561 742

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	60 442	0
Förutbet bredband	107	0
Upplupna intäkter	39 285	30 375
Summa	99 834	30 375

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	0,88 %	7 964 750	8 073 298
Swedbank	2025-09-25	0,88 %	1 061 071	1 114 615
Swedbank	2026-01-23	2,35 %	8 187 449	8 337 449
Swedbank				8 367 740
Swedbank	2025-01-28	4,12 %	9 643 000	
Summa			26 856 270	25 893 102
Varav kortfristig del			8 679 832	8 679 832

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 795 810 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	35 276	0
Uppl kostnad Värme	21 492	0
Uppl kostn räntor	85 090	40 978
Uppl kostn vatten	14 309	0
Uppl kostn bredband	101	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	234 892	205 962
Summa	456 870	312 650

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 670 300	32 670 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 10 % 2025-01-01.

Arbetet med att ta fram offerter för badrumsrenovering fortsätter.

I övrigt har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

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

Göteborg

Baset Safi
Styrelseledamot

Erik Brinkman
Styrelseledamot

Ludwig Johansson
Kassör

Per Håkan Lindqvist
Ordförande

Toan To
Styrelseledamot

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

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå
Per Önnheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 08:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 10:57

DOCUMENT ID:

SJHWO-rRkl

ENVELOPE ID:

SyxN-dZr0kx-SJHWO-rRkl

DOCUMENT NAME:

Brf Översten inom Kvibergs Terrass, 769619-4013 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS ERIK BRINKMAN erik.brinkman.834@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 11:01 10.04.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.31.167
2. Baset Safi baset safi@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 11:43 10.04.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.8.99
3. TOAN TO alex.to@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:00 10.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.246
4. LUDWIG JOHANSSON ljohanssoon@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 17:40 10.04.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.52.50
5. Per Håkan Lindqvist hakan.lindqvist@tiakicare.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 18:53 10.04.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.139
6. Per Gustaf Önnheim per.onnheim@oor.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 08:39 11.04.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.76

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass, org.nr 769619-4013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Önnheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 08:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 10:57

DOCUMENT ID:

S1Z4ZuZB0yl

ENVELOPE ID:

By4WO-BAJL-S1Z4ZuZB0yl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Översten- 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gustaf Önnheim	 Signed	11.04.2025 08:38	eID	Swedish BankID
per.onnheim@oor.se	Authenticated	11.04.2025 08:36	Low	IP: 83.248.98.76

* 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