



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvillebäcksparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-13 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 77:2	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 121 bostadsrätter om totalt 7153 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 153 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Benigar	Ordförande
Göran Bergman	Ledamot
Steffen Brülls	Styrelseledamot
Stern Dahl	Styrelseledamot
Anastasia Chubova	Suppleant
Andrej Krsteski	Suppleant

Valberedning

Henrik Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Mathias Ljung Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● OVK
- 2022 ● OVK
- 2024 ● Spolning av avloppstammarna
- 2025 ● OVK

Planerade underhåll

- 2026 ● Byta batterier nödljusarmaturer
- Entréport, renovering/lackning
- Högtryckstvätt, stenbeläggning
- Renovera entréfönster trä (samt droppbleck)

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	DEKRA Industrial AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El och fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Mätning av el och vattenförbrukning	KTC
Serciveavtal för dörrautomatik	Safeteam
Serviceavtal för hissar	KONE
Serviceavtal för ventilation	Ventilationsteknik i Kungsbacka AB
Skötsel grönytor och planteringsytor	Carlbergs i Göteborg AB
Snö och halkbekämpning	Gibbon Works
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trygghetsjour	Securitas

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäckens Sopsug, med en andel på 5.4%.

Samfälligheten förvaltar sophantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 327 129	6 433 064	6 140 130	6 118 227
Resultat efter fin. poster	-2 592 052	-2 567 152	-325 517	156 651
Soliditet (%)	76	75	76	75
Yttre fond	3 594 978	3 818 467	3 217 467	2 830 712
Taxeringsvärde	229 204 000	250 206 000	250 206 000	250 206 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	837	809	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	93,1	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 490	10 894	10 894	10 937
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 490	10 894	10 894	10 937
Sparande / kvm totalyta, kr	116	29	304	381
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	86	93	101
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	66	42	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	40	26	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	192	161	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	4,13	1,34	-
Räntekänslighet (%)	12,41	13,02	13,47	-

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 618 328 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Underskottet beror huvudsakligen på avskrivningar på fastigheten, vilka uppgår till 3,4 mkr. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Under året har föreningen även amorterat 2,9 mkr på sina lån i syfte att minska skuldsättningen och stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Föreningens skuldsättning per kvadratmeter har därmed minskat jämfört med föregående år.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen har fortsatt en god soliditet om 76 %, vilket innebär att den ekonomiska ställningen bedöms som stabil trots det redovisade underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	243 515 000	-	-	243 515 000
Fond, yttre underhåll	3 818 467	-390 489	167 000	3 594 978
Balanserat resultat	-1 824 943	-2 176 663	-167 000	-4 168 606
Årets resultat	-2 567 152	2 567 152	-2 592 052	-2 592 052
Eget kapital	242 941 372	0	-2 592 052	240 349 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 001 606
Årets resultat	-2 592 052
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 000
Totalt	-6 760 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 417
Balanseras i ny räkning	-6 739 242

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 327 130	6 433 064
Övriga rörelseintäkter	3	1 300	0
Summa rörelseintäkter		6 328 430	6 433 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 627 022	-3 097 675
Övriga externa kostnader	9	-337 691	-311 560
Personalkostnader	10	-131 399	-108 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 397 212	-2 383 596
Summa rörelsekostnader		-6 493 324	-5 901 076
RÖRELSERESULTAT		-164 894	531 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 029	122 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 530 188	-3 221 650
Summa finansiella poster		-2 427 159	-3 099 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 592 052	-2 567 152
ÅRETS RESULTAT		-2 592 052	-2 567 152

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	312 048 975	315 446 187
Summa materiella anläggningstillgångar		312 048 975	315 446 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		209 334	209 334
Summa finansiella anläggningstillgångar		209 334	209 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 258 309	315 655 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		385 716	44 976
Övriga fordringar	13	1 211 349	1 753 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 152	208 660
Summa kortfristiga fordringar		1 780 216	2 006 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 500 500	4 395 672
Summa kassa och bank		2 500 500	4 395 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 280 717	6 402 585
SUMMA TILLGÅNGAR		316 539 026	322 058 106

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 515 000	243 515 000
Fond för yttre underhåll		3 594 978	3 818 467
Summa bundet eget kapital		247 109 978	247 333 467
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 168 606	-1 824 943
Årets resultat		-2 592 052	-2 567 152
Summa ansamlad förlust		-6 760 659	-4 392 095
SUMMA EGET KAPITAL		240 349 319	242 941 372
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 435 000	0
Övriga långfristiga skulder		3 500	0
Summa långfristiga skulder		12 438 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	62 600 000	77 935 000
Leverantörsskulder		250 918	287 861
Skatteskulder		44 100	44 120
Övriga kortfristiga skulder		95 353	33 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	760 835	816 147
Summa kortfristiga skulder		63 751 206	79 116 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 539 026	322 058 106

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-164 894	531 988
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 397 212	2 383 596
	3 232 318	2 915 584
Erhållen ränta	103 029	122 509
Erlagd ränta	-2 537 424	-3 232 092
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797 924	-193 998
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-358 689	-138 004
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 292	93 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 943	-238 902
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 900 000	0
Depositioner	3 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 896 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 480 557	-238 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 823 671	6 062 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 343 113	5 823 671

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvillebäcksparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	6,67 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	6,17 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,98 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,26 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,78 %
Ventilation	4,40 %
El	2,26 %
Hissar	4,02 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 433 216	5 433 216
Hysesintäkter garage, moms	284 000	284 000
Varmvatten, moms	177 144	233 787
El, moms	336 975	424 938
Elintäkter laddstolpe moms	25 417	13 225
Övriga intäkter	0	6 732
Administration	1 600	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 800	800
Påminnelseavgift	900	2 160
Pantsättningsavgift	25 556	16 339
Överlåtelseavgift	28 656	17 481
Administrativ avgift	784	392
Andrahandsuthyrning	3 920	0
Vidarefakturerade kostnader	7 160	0
Öres- och kronutjämning	2	-6
Summa	6 327 130	6 433 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 300	0
Summa	1 300	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	201 280	194 095
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 342	62 153
Fastighetsskötsel gård enl avtal	45 937	81 250
Larm och bevakning	22 116	4 935
Städning enligt avtal	117 200	110 125
Besiktningar	18 125	0
Hissbesiktning	5 925	13 076
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	59 291	0
Brandskydd	36 476	10 000
Bevakning	44 828	53 865
Gårdkostnader	0	678
Gemensamma utrymmen	225	322
Garage/parkering	4 588	0
Snöröjning/sandning	4 625	11 057
Serviceavtal	146 912	134 800
Förbrukningsmaterial	1 450	6 862
Summa	728 319	683 219

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 332	0
Trapphus/port/entr	0	63 544
Sophantering/återvinning	4 299	0
Dörrar och lås/porttele	31 465	21 667
VVS	8 055	4 987
Värmeanläggning/undercentral	2 871	27 850
Ventilation	29 301	31 793
Elinstallationer	0	1 269
Hissar	0	8 773
Mark/gård/utemiljö	675	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 669	10 803
Summa	91 667	170 685

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	4 917	0
Källare	16 500	0
Dörrar och lås	0	140 500
VVS	0	100 850
Elinstallationer	0	9 463
Mark/gård/utemiljö	0	90 801
Garage/parkering	0	48 875
Summa	21 417	390 489

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	595 251	615 492
Uppvärmning	376 961	472 521
Vatten	309 421	283 138
Grovsopor	5 221	5 200
Summa	1 286 854	1 376 351

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	103 407	113 197
Bredband	77 805	73 419
Samfällighetsavgifter	295 512	268 256
Fastighetsskatt	22 040	22 060
Summa	498 764	476 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 165	5 165
Tele- och datakommunikation	10 918	13 408
Inkassokostnader	3 227	4 840
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	43 000	41 750
Styrelseomkostnader	6 319	350
Föreningskostnader	15 926	3 945
Förvaltningsarvode enl avtal	158 793	152 540
Överlåtelsekostnad	28 812	24 072
Pantsättningskostnad	26 460	18 060
Övriga förvaltningsarvoden	3 361	27 313
Korttidsinventarier	903	379
Administration	21 170	9 058
Konsultkostnader	5 238	10 619
Bostadsrätterna Sverige	8 400	0
Summa	337 691	311 560

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	103 912	83 950
Arbetsgivaravgifter	27 487	24 295
Summa	131 399	108 245

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 529 477	3 221 617
Dröjsmålsränta	711	33
Summa	2 530 188	3 221 650

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	333 193 551	333 193 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	333 193 551	333 193 551
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 747 364	-15 363 768
Årets avskrivning	-3 397 212	-2 383 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 144 576	-17 747 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	312 048 975	315 446 187
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>97 461 643</i>	<i>97 461 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 204 000	187 206 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	63 000 000
Summa	229 204 000	250 206 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88 518	52 875
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 814	0
Avräkning övrigt	272 403	272 403
Transaktionskonto	842 613	1 425 988
Borgo räntekonto	0	2 010
Summa	1 211 349	1 753 277

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	77 457	63 852
Förutbet försäkr premier	35 136	24 360
Förutbet bredband	17 569	16 045
Upplupna intäkter	52 990	104 403
Summa	183 152	208 660

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,29 %	28 500 000	28 500 000
SEB	2026-10-28	2,29 %	27 100 000	30 000 000
SEB	2026-12-28	2,26 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2027-03-28	2,99 %	12 435 000	12 435 000
Summa			75 035 000	77 935 000
Varav kortfristig del			62 600 000	77 935 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 535 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 378	60
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	52 500
Uppl kostn el	62 844	65 719
Uppl kostnad Värme	48 069	52 598
Uppl kostnad Extern revisor	41 875	41 000
Uppl kostn räntor	50 028	57 264
Uppl kostn vatten	27 380	23 238
Förutbet hyror/avgifter	524 261	523 768
Summa	760 835	816 147

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	89 415 000	89 415 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Göteborg

Patrik Benigar
Ordförande

Göran Bergman
Ledamot

Steffen Brülls
Styrelseledamot

Stern Dahl
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 17:14

DOCUMENT ID:

HJ0PzBBn-e

ENVELOPE ID:

rJ6vGrB2We-HJ0PzBBn-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kvillebäcksparken, 769620-9068 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

28814ced4f3399fffc2470a1a58fa4c27a6f9b7e3856f99b5cee12d280ee2cd264a4651b211ebc01baf0bbc297912de320d2896efe654eabbec35a23a64588

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. PATRIK BENIGAR patrik@kvillebacksparken.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:22 09.04.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.110.7
2. Göran Ingemar Bergman goran@kvillebacksparken.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 20:21 12.04.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.237
3. STERN DAHL stern@kvillebacksparken.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:54 10.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.33.174
4. STEFFEN BRÜLLS steffen.bruells@me.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:15 13.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.231.244
5. Carl Lennart Mathias Ljung mathias.ljung@se.gt.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:57 13.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.74.104

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Org.nr. 769620 - 9068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparkens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 17:14

DOCUMENT ID:

SyAwMSShbl

ENVELOPE ID:

rkpPfHBnWx-SyAwMSShbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken 2025-01-01–2025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

fa15262c95929ea302a1ee177289021e59de94b2500c8e
f2d9c0ad3e1f2498be8faa103f834904d242a4ae0cf9ae9
233c7f9bcfb8151af29c674a46d60c0dc72

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Lennart Mathias Ljung	Signed	13.04.2026 15:57	eID	Swedish BankID
g mathias.ljung@se.gt.com	Authenticated	13.04.2026 15:56	Low	IP: 2.248.74.104

* 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

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

 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