



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 148               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 890        |
| 12                | lokaler (hyresrätt)                   | 268          |
| 5                 | förråd                                | 43           |
| Totalt 165 objekt |                                       | 7 201        |



Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 104 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       |
|-----------------------|------------|
| Felix Johansson       | Ordförande |
| Ann-Catrine Andersson | Ledamot    |
| Simon Svedlund        | Ledamot    |
| Kristoffer Lövgren    | Ledamot    |
| Hanna Steinum         | Ledamot    |
| Federica Gioia        | Ledamot    |
| Ali Mansoor           | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Felix Johansson, Hanna Steinum, Federica Gioia, Ann-Catrine Andersson, Ali Mansoor.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Federica Gioia och Felix Johansson.

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 (sammanställande) och Ann-Britt Jareborg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-07-07. På extrastämman deltog 20 röstberättigade medlemmar plus 43 förtidsröster. På extrastämman behandlades följande ärende: Förändringar i källarutrymme.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Årsavgiften lämnas oförändrad fr.o.m. 2025-01-01.

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 2024-07-04.

Under året har föreningen sagt upp hyresavtal för våra lokaler för att frigöra yta till effektivisering av källarutrymme.

**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.                      |

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

Under året bytte föreningen entreprenören för snöröjning utifrån att avtalet var utdaterat. Föreningen anlitar nu Novo för denna tjänst.

Föreningen planerar att att påbörja dräneringsarbetet på Godemansgatan 9 tidigt 2025. Detta är tidigare än vad som planeras då utredning som gjordes 2023 visade att det inte fanns ett lika akut behov av dränering på Godemansgatan 9. Under året har det framgått att det finns hål i fasaden och att det läcker in i huset. Styrelsen har konsulterat med fackkunniga som har rekommenderat att påbörja dränering så snart som möjligt.

Projektet som rör försäljning av råvindarna till entreprenören SBT för byggnation av nya lägenheter fortgår. Styrelsen har konsulterat jurist i frågan, som kommer att driva processen en gång till i Hyres- och arrendenämnden. Detta för att se till att projektet blir gjort enligt bokens alla regler.

Föreningen fortsätter arbete med att effektivisera källarutrymmet. Detta utan kostnad för föreningen.

Föreningen undersöker möjligheten att byta eller rusta upp porttelefoner. Dock finns ingen satt tidsram för detta.

Förberedelser för framtida installation av laddstolpar görs i samband med dräneringarna. Det finns i dagsläget ingen plan på att installera laddstolpar.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 6 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 24 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020   |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 165   | 331   | 237   | 232   | 241    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 332 | 4 539 | 4 571 | 4 603 | 3 957  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 618 | 4 735 | 4 769 | 4 802 | 4 128  |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 4     | 5     | 5     | 5      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 256   | 248   | 245   | 241   | 186    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 118 | 1 090 | 942   | 928   | 892    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 92    | 93    | 93    | 93     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 172 | 1 132 | 996   | 982   | 855    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 326 | 7 949 | 6 994 | 6 888 | 6 596  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -43   | 1 286 | 709   | 589   | -3 964 |
| Soliditet, %                           | 14    | 17    | 15    | 13    | 13     |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I föreningens årsavgift ingår även informationsöverföring.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader i samband med större projekt som föreningen har genomfört.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 372 200 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 672 450                    | 0                                                                      | 695 323                   | 1 367 773                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 334 067                  | 0                                                                      | 616 250                   | 5 950 317                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 006 517</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 311 573</b>          | <b>7 318 090</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -175 652                   | 1 286 470                                                              | -616 250                  | 494 568                    |
| Årets resultat, kr                    | 1 286 470                  | -1 286 470                                                             | -43 379                   | -43 379                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 110 818</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-659 629</b>           | <b>451 189</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 117 335</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>651 944</b>            | <b>7 769 279</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 750 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 | 1 110 818      |
| Årets resultat, kr                                  | -43 379        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -730 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 113 750        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>451 189</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>451 189</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 8 325 603                | 7 877 931                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 115 200                  | 70 998                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>8 440 803</b>         | <b>7 948 929</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 366 046               | -4 519 423               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -196 046                 | -196 947                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -385 967                 | -255 954                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 120 544               | -921 197                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 068 603</b>        | <b>-5 893 521</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 372 200</b>         | <b>2 055 408</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 32 423                   | 90 289                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 448 002               | -859 227                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 415 580</b>        | <b>-768 938</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-43 379</b>           | <b>1 286 470</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-43 379</b>           | <b>1 286 470</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-43 379</b>           | <b>1 286 470</b>         |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 42 715 035        | 33 868 238        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 8 728 478         | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>51 443 513</b> | <b>33 868 238</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |        | 700               | 700               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>51 444 213</b> | <b>33 868 938</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 32 255            | 32 192            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 3 873 968         | 2 191 150         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 314 860           | 329 741           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>4 221 083</b>  | <b>2 553 083</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 0                 | 4 700 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>0</b>          | <b>4 700 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 5 157             | 3 417             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>5 157</b>      | <b>3 417</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 226 240</b>  | <b>7 256 500</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>55 670 453</b> | <b>41 125 438</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 1 367 773 | 672 450   |
| Fond för yttre underhåll  | 5 950 317 | 5 334 067 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 318 090 | 6 006 517 |

Fritt eget kapital

|                          |         |           |
|--------------------------|---------|-----------|
| Balanserat resultat      | 494 568 | -175 652  |
| Årets resultat           | -43 379 | 1 286 470 |
| Summa Fritt eget kapital | 451 189 | 1 110 818 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 7 769 279 | 7 117 335 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 9 600 000 | 14 837 500 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 600 000 | 14 837 500 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 35 997 704 | 17 022 424 |
| Leverantörsskulder                              |        | 565 059    | 457 371    |
| Skatteskulder                                   |        | 25 214     | 20 897     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 320 811    | 359 957    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 392 386  | 1 309 953  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 38 301 174 | 19 170 602 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 47 901 174 | 34 008 102 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 55 670 453 | 41 125 438 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 372 200                | 2 055 408                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 120 544                | 921 197                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 120 544</b>         | <b>921 197</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 32 423                   | 90 289                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 380 226               | -775 191                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 144 941</b>         | <b>2 291 703</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 19 222                   | -112 570                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 87 515                   | -58 809                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>106 737</b>           | <b>-171 378</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 251 678</b>         | <b>2 120 325</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -18 695 819              | -225 996                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-18 695 819</b>       | <b>-225 996</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 695 323                  | 0                        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 13 737 780               | -224 720                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>14 433 103</b>        | <b>-224 720</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-3 011 038</b>        | <b>1 669 609</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>6 744 968</b>         | <b>5 075 359</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 733 930</b>         | <b>6 744 968</b>         |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**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                             | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|-------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 7 462 834        | 7 098 240        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 238 560          | 238 560          |
|       | Hyror lokaler                               | 205 115          | 204 865          |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 315 140          | 310 620          |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | -560             | 240              |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                | 0                |
|       | Hyror övrigt                                | 14 170           | 0                |
|       | Övriga primära intäkter                     | 155 748          | 75 765           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>8 391 007</b> | <b>7 928 290</b> |
|       | Hyresbortfall                               | -65 404          | -50 359          |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-65 404</b>   | <b>-50 359</b>   |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>8 325 603</b> | <b>7 877 931</b> |

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01     | 2023-01-01    |
|-------|-------------------------------------|----------------|---------------|
|       |                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                |               |
|       | Försäkringsersättningar             | 108 355        | 0             |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 6 845          | 70 998        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>115 200</b> | <b>70 998</b> |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -905 563                 | -915 631                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -103 001                 | -87 832                  |
|       | Reparationer                                    | -633 816                 | -37 534                  |
|       | Planerat underhåll                              | -113 750                 | -112 144                 |
|       | El                                              | -255 777                 | -268 282                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 058 187               | -952 986                 |
|       | Vatten                                          | -531 990                 | -521 925                 |
|       | Sophämtning                                     | -224 930                 | -247 265                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -73 075                  | -58 164                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -260 828                 | -232 360                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -248 820                 | -242 998                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -471 954                 | -361 349                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -463 760                 | -463 760                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -20 595                  | -17 194                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-5 366 046</b>        | <b>-4 519 423</b>        |

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -2 519                   | -3 426                   |
|       | Administrationskostnader              | -47 131                  | -26 573                  |
|       | Extern revision                       | -17 500                  | -16 250                  |
|       | Konsultkostnader                      | -59 840                  | -96 952                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -51 600                  | -51 600                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -5 163                   | -369                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -12 292                  | -1 777                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-196 046</b>          | <b>-196 947</b>          |

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -200 550                 | -184 750                 |
|       | Revisionsarvode                | -3 500                   | -3 500                   |
|       | Övriga arvoden                 | -66 730                  | -16 000                  |
|       | Löner och övriga ersättningar  | -30 050                  | -19 200                  |
|       | Sociala avgifter               | -85 137                  | -32 504                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-385 967</b>          | <b>-255 954</b>          |

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.



| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -970 883                 | -771 536                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -149 661                 | -149 661                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 120 544</b>        | <b>-921 197</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 28 784                   | 88 022                   |
|       | Ränteintäkter skattekonto                                                                | 3 012                    | 2 026                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 627                      | 241                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>32 423</b>            | <b>90 289</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 447 366               | -858 827                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -636                     | -400                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 448 002</b>        | <b>-859 227</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 47 425 246         | 47 199 250         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 6 886 147          | 6 886 147          |
|        | Årets investeringar                                                   | 9 967 341          | 225 996            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>64 278 734</b>  | <b>54 311 393</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -20 443 155        | -19 521 958        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 120 544         | -921 197           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-21 563 699</b> | <b>-20 443 155</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>42 715 035</b>  | <b>33 868 238</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 85 000 000         | 85 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 1 321 000          | 1 321 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 57 800 000         | 57 800 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 415 000            | 415 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>144 536 000</b> | <b>144 536 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 48 938 000         | 48 938 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>48 938 000</b>  | <b>48 938 000</b>  |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 60 592             | 60 592             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>60 592</b>      | <b>60 592</b>      |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -60 592            | -60 592            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-60 592</b>     | <b>-60 592</b>     |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 8 728 478          | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>8 728 478</b>   | <b>0</b>           |

Av pågående nyanläggningar består 423.670 kronor av kostnader för ombyggnad vindar, och 8.304.808 kronor av kostnader för dränering. Dräneringen beräknas vara färdig under våren 2025.

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 728 773

2 041 551

Övriga fordringar

145 195

149 599

Summa Övriga fordringar

3 873 968

2 191 150

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

314 860

329 741

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

314 860

329 741

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut      | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|-------------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Nordea Hypotek AB | 4,7%      | 2025-09-17 | 4 837 500  | 50 000               |
| Nordea Hypotek AB | 2,95%     | 2025-05-30 | 4 975 000  | 50 000               |
| Nordea Hypotek AB | 3,21%     | 2025-08-05 | 8 987 500  | 50 000               |
| Nordea Hypotek AB | 3,39%     | 2025-10-16 | 7 097 704  | 74 720               |
| Nordea Hypotek AB | 2,7%      | 2026-10-21 | 9 700 000  | 100 000              |
| Stadshypotek      | 4,56%     | 2025-10-30 | 10 000 000 | 0                    |
|                   |           |            | 45 597 704 | 324 720              |

Långfristig del

9 600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

35 897 704

Kortfristig del

35 997 704

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

324 720

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 298 880

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,56%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Momsskuld

1 194

1 707

Källskatt

1 366

62 114

Inre fond

246 832

259 729

Övriga kortfristiga skulder

71 418

36 408

Summa Övriga skulder

320 811

359 957

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 746 119          | 697 861          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 235 355          | 167 579          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 410 912          | 444 513          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 392 386</b> | <b>1 309 953</b> |

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisoremas 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 uppger, 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. Risker 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 Brf Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FELIX JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:08:46



**FEDERICA GIOIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:30:36



**ALI MANSOOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 23:25:51



**ANN-CATRINE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:52:29



**SIMON SVEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 22:47:58



**HANNA STEINUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:47:22



**KRISTOFFER LÖVGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:09:22



**TONY ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 13:42:10



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:26:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-22 kl. 13:47:02



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:27:38



HSB – där möjligheterna bor



# 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.