Årsredovisning 2025 - 2026

Brf Kvillered

769634-3800



H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvillered

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

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.

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg, Västra Götaland.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Tolered 122:6	2019	Göteborgs Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thiago Rodriguez	Suppleant
Adine Samadi	Styrelseledamot
Bulduk Akdemir	Styrelseledamot
Giannina Arancibia Espinoza	Styrelseledamot
Vilhelm Johansson	Ordförande

Valberedning

Timmy Olsson och Adam Neihoff

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ole Deurell	Auktoriserad revisor

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Avfall och återvinning	Göteborgs Stad
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Göteborg energi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillereds Samfällighetsförening, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma gårdsytor, parkeringshus och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutade om att inte höja avgifterna under räkenskapsåret. Däremot har styrelsen under räkenskapsåret tecknat ett gemensamt bredbandsavtal, vilket har börjat faktureras ut till medlemmarna från och med november 2025.

Styrelsen har under räkenskapsåret omförhandlat ett av föreningens tre lån. Styrelsen valde att fortsätta med Handelsbanken, dock med sänkta räntevillkor vilket medförde sänkta räntekostnader.

BRF Kvillered är tillsammans med Stena medlemmar i Kvillereds Samfällighetsförening, som äger garaget. Samfälligheten hade under 2024 ett driftöverskott och föreningens andel av överskottet uppgick till 48.287 kr.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under räkenskapsåret tecknat ett nytt bredbandsavtal med Bahnhof AB som faktureras vidare till medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelser.

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	2 743 088	2 551 850	2 256 935	2 027 419
Resultat efter fin. poster	-917 803	-964 640	-1 105 383	-1 336 338
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	532 800	443 000	346 800	250 600
Taxeringsvärde	89 800 000	89 800 000	96 200 000	96 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	815	716	651
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	97,3	95,9	97,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 078	13 218	13 358	13 498
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 078	13 218	13 358	13 498
Sparande / kvm totalyta, kr	162	146	100	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	93	83	89	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	39	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	151	150	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,03	1,86	1,64
Räntekänslighet (%)	14,89	16,21	18,67	20,75

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Nyckeltalet Spande/per kvm uppgick per bokslutet till 162 kr, vilket är en rimlig nivå på kassaflödet för att föreningen ska klara sina framtida underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	123 156 000	-	-	123 156 000
Upplåtelseavgifter	6 416 500	-	-	6 416 500
Fond, yttre underhåll	443 000	-	89 800	532 800
Balanserat resultat	-5 338 733	-964 640	-89 800	-6 393 173
Årets resultat	-964 640	964 640	-917 803	-917 803
Eget kapital	**123 712 127**	**0**	**-917 803**	**122 794 325**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 393 173
Årets resultat	-917 803
Totalt	**-7 310 975**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	89 800
Balanseras i ny räkning	-7 400 775
	-7 310 975

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

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 743 088	2 551 850
Övriga rörelseintäkter	3	48 286	-2
Summa rörelseintäkter		**2 791 374**	**2 551 848**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 228 187	-1 077 188
Övriga externa kostnader	8	-137 624	-134 480
Personalkostnader	9	-76 392	-70 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 409 784	-1 409 784
Summa rörelsekostnader		**-2 851 987**	**-2 691 495**
RÖRELSERESULTAT		**-60 613**	**-139 647**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-857 189	-824 993
Summa finansiella poster		**-857 189**	**-824 993**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-917 803**	**-964 640**
ÅRETS RESULTAT		**-917 803**	**-964 640**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	162 767 940	164 177 724
Summa materiella anläggningstillgångar		**162 767 940**	**164 177 724**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**162 767 940**	**164 177 724**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 536	10 022
Övriga fordringar	12	747	747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	147 095	131 399
Summa kortfristiga fordringar		**204 378**	**142 168**
Kassa och bank			
Kassa och bank		275 234	146 654
Summa kassa och bank		**275 234**	**146 654**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**479 612**	**288 822**
SUMMA TILLGÅNGAR		**163 247 552**	**164 466 546**

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 572 500	129 572 500
Fond för yttre underhåll		532 800	443 000
Summa bundet eget kapital		**130 105 300**	**130 015 500**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 393 173	-5 338 733
Årets resultat		-917 803	-964 640
Summa ansamlad förlust		**-7 310 975**	**-6 303 373**
SUMMA EGET KAPITAL		**122 794 325**	**123 712 127**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 921 912	30 028 520
Summa långfristiga skulder		**29 921 912**	**30 028 520**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 914 744	10 234 568
Leverantörsskulder		257 464	142 699
Övriga kortfristiga skulder		558	-2 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	358 549	350 719
Summa kortfristiga skulder		**10 531 315**	**10 725 899**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**163 247 552**	**164 466 546**

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-60 613**	**-139 647**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 409 784	1 409 784
	1 349 171	**1 270 137**
Erlagd ränta	-855 069	-841 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**494 101**	**428 550**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 210	19 484
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 120	-47 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**555 011**	**400 350**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-426 432	-426 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-426 432**	**-426 432**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**128 579**	**-26 082**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**146 654**	**172 736**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**275 234**	**146 654**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvillered 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 avskrivningar tillämpas:

KOMPONENT	ÅRETS AVSKRIVNING (%)	AVSKRIVEN
Stomme och grund	0,00 - 0,50	2219
Yttertak	2,50	2059
Fasader	2,00	2069
Fönster	2,00	2069
Dörrar & portar	3,33	2049
Byggnad	3,33	2049
Ventilation	4,00	2044
Stamledningar Värme	2,00	2069
El	2,50	2059
Hissar	2,50	2059
Restpost	2,00	2069

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	2 626 092	2 483 367
Hyresintäkter, lokaler	39 900	41 100
Kabel-TV/Bredband	50 112	0
Övriga intäkter	26 984	27 383
Summa	**2 743 088**	**2 551 850**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	48 287	0
Summa	**48 286**	**-2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	93 456	89 538
Städning	83 340	79 846
Besiktning och service	82 153	77 239
Snöskottning	7 122	6 824
Övrigt	0	7 813
Summa	**266 071**	**261 260**

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Bostäder	0	1 369
Tvättstuga	0	1 499
Dörrar och lås/porttele	1 405	7 183
VA	12 470	5 282
Värme	16 781	0
El	45 666	6 793
Kabel-tv/bredband	0	3 363
Hissar	17 436	41 243
Balkonger	3 485	0
Fuktskada	14 923	12 826
Summa	**112 166**	**79 558**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	77 903	66 088
Uppvärmning	283 725	253 764
Vatten	158 003	140 494
Sophämtning	103 374	94 060
Summa	**623 005**	**554 406**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	44 568	42 907
Bredband	50 171	0
Arvode teknisk förvaltning	132 206	126 662
Samfällighet	0	12 395
Summa	**226 945**	**181 964**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	447	90
Övriga förvaltningskostnader	44 966	45 431
Juridiska kostnader	4 516	4 325
Revisionsarvoden	28 438	27 844
Ekonomisk förvaltning	59 257	56 790
Summa	**137 624**	**134 480**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 002	16 493
Övriga personalkostnader	1 090	1 050
Summa	**76 392**	**70 043**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	856 037	823 316
Övriga räntekostnader	1 152	1 677
Summa	**857 189**	**824 993**

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 166 500	172 166 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**172 166 500**	**172 166 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 988 776	-6 578 992
Årets avskrivning	-1 409 784	-1 409 784
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 398 560**	**-7 988 776**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**162 767 940**	**164 177 724**
I utgående restvärde ingår mark med	*48 847 904*	*48 847 904*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	**89 800 000**	**89 800 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga fordringar	747	747
Summa	**747**	**747**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 835	38 505
Fastighetsskötsel	23 816	22 912
Städning	21 238	20 432
Försäkringspremier	11 249	10 818
Räntor	0	21 907
Bredband	6 321	0
Förvaltning	17 636	16 825
Summa	**147 095**	**131 399**

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Stadshypotek	2029-10-30	1,39 %	20 646 816	20 646 816
Stadshypotek	2026-10-30	2,64 %	9 594 920	9 808 136
Stadshypotek	2027-10-30	2,59 %	9 594 920	9 808 136
Summa			**39 836 656**	**40 263 088**
Varav kortfristig del			9 914 744	10 234 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 171 456 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 269	9 905
El	6 039	4 663
Uppvärmning	15 123	11 693
Utgiftsräntor	2 120	0
Vatten	13 562	19 601
Löner	48 290	48 290
Sociala avgifter	15 168	15 168
Förutbetalda avgifter/hyror	229 978	223 399
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	**358 549**	**350 719**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	42 644 000	42 644 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsåret omförhandlat avtalet gällande teknisk förvaltning vilket medfört lägre kostnader. Föreningen har efter räkenskapsårets slut inlett omförhandlingsarbetet av ett av föreningens tre lån. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta med Handelsbanken, dock kommer räntevillkoren att förändras.

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-11-16.

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

Göteborg, Västra Götaland

Vilhelm Johansson
Ordförande

Adine Samadi
Styrelseledamot

Bulduk Akdemir
Styrelseledamot

Giannina Arancibia Espinoza
Styrelseledamot

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

Parameter Revision
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.11.2026 15:48

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 16.11.2026 10:31

DOCUMENT ID:
SJeoPpB_0fl

ENVELOPE ID:
H1sDTHOAfg-SJeoPpB_0fl

DOCUMENT NAME:
Brf Kvillered, 769634-3800 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
17 pages

SHA-512:
e3e36cceb8b17caf9303e8694375de605c38560e8ae2537fbf0a0142877afa6168d5daf618ec0806ad5998427a339cd5453e6705f2f673ed3f3818b9f64f04ad

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. ADINE SAMADI	Signed	16.11.2026 10:48	eID	Swedish BankID
adinesamadi@live.se	Authenticated	16.11.2026 10:48	Low	IP: 94.234.86.235
2. GIANNINA ISABEL ARAN CIBIA ESPINOZA	Signed	16.11.2026 11:24	eID	Swedish BankID
gianninaarancibia@hotmail.com	Authenticated	16.11.2026 11:23	Low	IP: 155.4.128.245
3. DENNIS BULDUK BILAL AKDEMIR	Signed	16.11.2026 13:59	eID	Swedish BankID
dennis.akdemir@nordenham.se	Authenticated	16.11.2026 10:52	Low	IP: 94.234.70.118
4. VILHELM JOHANSSON	Signed	16.11.2026 14:27	eID	Swedish BankID
vilhelm-johansson@hotmail.com	Authenticated	16.11.2026 14:26	Low	IP: 94.234.90.203
5. Ole Deurell	Signed	16.11.2026 15:48	eID	Swedish BankID
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	16.11.2026 15:46	Low	IP: 78.82.255.75

* 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

Parameter
REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvillered, org.nr 769634-3800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvillered för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kvillereds finansiella ställning per den 30 juni 2026 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

B1oPpru0Me-BkjvaHO0fx

- 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 Brf Kvillered för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 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 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.

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.

B1oPpru0Me-BkjvaHO0fx

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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

B1oPpru0Me-BkjvaHO0fx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.11.2026 15:49

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 16.11.2026 10:31

DOCUMENT ID:
BkjvaHO0fx

ENVELOPE ID:
B1oPpru0Me-BkjvaHO0fx

DOCUMENT NAME:
RB_769634-3800.pdf
3 pages

SHA-512:
1f8e68060789dad2e6946db54db8c21808f703e4db9f6d
d1ec3c732bc3bfb63bb04d1df8e5632c4a1ec66dc43490
f2d0d5d6ad61366d09f9695516cdec4c87f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	**Signed**	**16.11.2026 15:49**	**eID**	**Swedish BankID**
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	16.11.2026 15:48	Low	IP: 78.82.255.75

* 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