

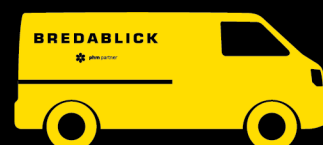
Bostadsrättsföreningen Majoren inom Kvibergs Terrass

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Majoren inom Kvibergs Terrass

Org.nr: 769619-4047

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majoren inom Kvibergs Terrass, 769619-4047, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheterna Göteborg Kiviberg s:12, Göteborg Kiviberg ga:44 och ga 45. Samfälligheten Göteborg Kiviberg s:12s ändamål är att förvalta kommunikations- och grönytor. Gemensamhetsanläggningen Göteborg Kiviberg ga:44 och ga 45 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, sopsugsanläggning, parkeringsplatser, dag- och spillvattenledningar samt gata.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Reving Chalabi	2025
Ledamot	Lisa Hult	2026
Ledamot	Charlotte Simmons	2026
Ledamot	Dennis Lai	2026
Ledamot	Roohallah Samadi	2025
Suppleant	Sanja Jansson	2025
Suppleant	Tobias Jansson	2025
Suppleant	Alice Johansson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Maria Claesson
	Trevi Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Bodil Blombergsson och Sanja Jansson.



Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:172 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2012. Fastighetens adresser är Hinderbanan 12 och Hinderbanan 24 i Göteborg .

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt i garaget genom Kvibergs Garage Samfällighetsförening. Föreningens parkeringsplatser fördelas av styrelsen utifrån ett kösystem.

Förråd till samtliga bostäder finns i källarplan. Det finns även en gemensam tvättstuga och möjligheter till cykelförvaring i källarplan.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	9	9	10

Total tomtarea:	1 071	kvm
Total bostadsarea:	2 266	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 266	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-10-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Göteborgs Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Enegr
Mätning El/Vatten/Värme	Ngenic
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal hissar	Kone
Hissbesiktning	Kiwa
Serviceavtal IMD	Ngenic

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 447 833 kr (39 843 kr 2023) och planerat underhåll för 27 500 kr (200 518 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-10-25 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 704 209 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 311 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 704 209 kr, detta motsvarar 311 kr per kvm.



Planerade åtgärder

År

Underhåll av dörrautomatik	2025
Ommålning i källare och trapphus	2025
Översyn av hissar	2026

Sammanställning tidigare utförda åtgärder

Tvätt av fasader	2023
Utbyte av vattenpump	2022
Stamspolning	2021
Målning av trapphus	2020
Underhåll av tvättmaskin	2020
Justering av balkongdörrar	2019
Justering av altaner bottenplan	2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-16. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Under året har en oberoende ventilationskontroll (OVK) genomförts och ny energideklaration, samt underhållsplan tagits fram.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem. Vid överlåtelse debiteras köpare en överlåtelseavgift på 2,5% av aktuellt prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1% av prisbasbeloppet. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlem för administrativa kostnader en årsavgift på 10% av aktuellt prisbasbelopp.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och telefoni. Föreningen har avläsning av el, kallvatten och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Övrig information

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna och alla medlemmar får tidningen Din bostadsrätt hemskickad till sig.

Inglasning av balkonger

På årsstämman 2014 beslutades att godkänna:

- inglasning av balkong samt räcke för altaner
- enstaka lägenheter får göra inglasningar/räcken
- det ska vara ett enhetligt utseende för alla inglasningar/räcken på byggnaderna

Styrelsens har tagit fram riktlinjer för utseende och utförande för inglasning och bolaget Lumon utför inglasning av balkonger i enlighet med styrelsens riktlinjer.

Nytt bygglov har erhållits 2022 för inglasning av balkonger, möjlighet finns för medlemmar att kontakta Lumon för offert för inglasning fram till september 2027. Styrelsen ska godkänna att inglasning görs innan enskild medlem beställer arbete.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 239	2 095	1 981	1 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 242	- 88	- 134	- 112
Förändring av underhållsfond, tkr	677	-51	78	105
Resultat efter fondförändringar, tkr	-919	-37	-211	217
Sparande, kr/kvm	216	368	287	280
Soliditet, (%)	78	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	877	850	833	797
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	92	95	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	774	745	683	683
Driftkostnad, kr/kvm	412	351	399	361
Energikostnad, kr/kvm	183	169	212	185
Ränta, kr/kvm	192	131	88	93
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	311	66	66	66
Skuldsättning, kr/kvm	7 236	7 676	7 807	7 937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 236	7 676	7 807	7 937
Räntekänslighet, (%)	8.25	9.03	9.37	9.96
Snittränta, (%)	2.66	1.70	1.12	1.18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och vatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 400 318	724 504	- 978 449	- 87 711
Disposition enligt föreningsstämma			-87 711	87 711
Avsättning till underhållsfond		704 209	-704 209	
Anspråktagande av underhållsfond		-27 500	27 500	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 242 085
Vid årets slut	60 400 318	1 401 213	- 1 742 869	- 242 085

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 066 160
Årets resultat före fondförändring	- 242 085
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 704 209
Anspråktagande av underhållsfond	27 500
Summa över/underskott	- 1 984 954

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 984 954
Totalt	- 1 984 954

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 839 297

1 768 825

Övriga rörelseintäkter

3

399 212

326 307

Summa rörelseintäkter

2 238 509

2 095 132

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-183 867

-39 843

Planerat underhåll

5

-27 500

-200 518

Driftskostnader

6

-934 105

-794 273

Övriga kostnader

7

-131 402

-80 427

Personalkostnader

8

-76 922

-67 140

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-703 786

-721 561

Summa rörelsekostnader

-2 057 582

-1 903 762

RÖRELSERESULTAT

180 927

191 370

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

13 264

17 228

Räntekostnader

-436 275

-296 309

Summa finansiella poster

-423 011

-279 081

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-242 084

-87 711

RESULTAT FÖRE SKATT

-242 084

-87 711

ÅRETS RESULTAT

-242 084

-87 711



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	74 991 184	75 673 731
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	159 293	180 532
Summa materiella anläggningstillgångar		75 150 477	75 854 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 150 477	75 854 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		504 659	484 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	194 478	148 512
Kundfordringar		4 325	3 067
Summa kortfristiga fordringar		703 462	636 244
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	799 944	1 410 454
Summa kassa och bank		799 944	1 410 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 503 406	2 046 698
SUMMA TILLGÅNGAR		76 653 883	77 900 961



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 400 318	60 400 318
Underhållsfond		1 401 213	724 504
Summa bundet eget kapital		61 801 531	61 124 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 742 869	-978 449
Årets resultat		-242 085	-87 711
Summa fritt eget kapital		-1 984 954	-1 066 160
SUMMA EGET KAPITAL		59 816 577	60 058 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	4 951 200	5 099 200
Summa långfristiga skulder		4 951 200	5 099 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 951 200	5 099 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	11 446 600	12 294 600
Leverantörsskulder		103 056	63 004
Övriga skulder		0	30 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	336 450	355 255
Summa kortfristiga skulder		11 886 106	12 743 099
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 886 106	12 743 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 653 883	77 900 961



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	180 927	191 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	703 786	721 561
Summa	884 713	912 930
Erhållen ränta	13 264	17 228
Erlagd ränta	-436 275	-296 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 702	633 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-66 842	-19 672
Minskning av rörelseskulder	-9 369	-72 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 491	541 594
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	11 298 600	6 000 000
Amortering av låneskulder	-12 294 600	-6 296 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-996 000	-296 000
Årets kassaflöde	-610 509	245 594
Likvida medel vid årets början	1 410 454	1 164 860
Likvida medel vid årets slut	799 944	1 410 454



Noter



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hissar, installationer, el	40 år
Övrigt	40 år
IMD-utrustning	10 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder
Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
1 754 737	1 687 438
84 560	81 387
1 839 297	1 768 825

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Vatten
El
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
4 617	0
60 858	51 979
83 080	98 634
158 295	0
2 746	8 876
1 296	78 498
88 320	88 320
399 212	326 307

Not 4. Reparationer

Reparation hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Reparation vatten och avlopp

Totalt reparationer

Reparation övrigt avser renovering av lägenhet.

Reparationer för VA & sanitet avser bortbokning av fordran.

2024	2023
11 653	12 740
2 935	0
3 276	0
159 795	0
0	4 337
5 103	10 644
1 105	10 097
0	1 013
0	1 013
0	0
183 867	39 843

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, fasader
Underhåll hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Underhåll markytor

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	80 000
27 500	0
0	102 393
0	18 125
27 500	200 518



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	155 876	126 661
Vatten och avlopp	63 970	50 384
Teknisk förvaltning	106 690	116 501
Serviceavtal	33 691	29 668
Besiktningsskostnader	58 433	26 333
Systematiskt brandskyddsarbete	17 573	18 813
Kommunikationskostnader	99 118	59 982
Försäkringar	36 239	34 699
Samfälligheter	165 765	122 200
Förbrukningsmaterial	545	3 087
Övriga driftkostnader	0	0
Fastighetsel	196 206	205 946
Totalt driftskostnader	934 106	794 274

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 170
Förvaltningskostnader	77 649	75 307
Revision	16 894	-6 025
Tele och post	1 913	2 528
Kontorsmateriel och trycksaker	0	758
Bankkostnader	992	350
Övriga externa tjänster	27 625	0
Övriga externa kostnader	1 159	2 339
Totalt övriga kostnader	131 402	80 427

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	18 003	14 640
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	1 619	0
Styrelsearvode	57 300	52 500
Totalt personalkostnader	76 922	67 140

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	682 547	700 322
Inventarier, maskiner och installationer	21 239	21 239
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	703 786	721 561

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	22 459 000	22 459 000
Summa:	22 459 000	22 459 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	53 162 500	53 162 500
Mark	29 537 500	29 537 500
Utgående anskaffningsvärden	82 700 000	82 700 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 026 269	- 6 325 947
Årets avskrivning på byggnader	- 682 547	- 700 322
Utgående avskrivningar	- 7 708 816	- 7 026 269
Utgående redovisat värde	74 991 184	75 673 731
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 453 684	46 136 231
Mark	29 537 500	29 537 500
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
	61 800 000	61 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	61 800 000	61 800 000
	61 800 000	61 800 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	212 391	212 391
Utgående anskaffningsvärden	212 391	212 391
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 31 859	- 10 620
Årets avskrivningar	- 21 239	- 21 239
Utgående avskrivningar	- 53 098	- 31 859
Utgående redovisat värde	159 293	180 532
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	52 104	71 011
Förutbetalda kostnader	142 374	77 501
Summa	194 478	148 512
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	733 760	1 344 270
Affärskonto Handelsbanken	66 184	66 184
Summa	799 944	1 410 454



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Amortering	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	Löst	0,76 %		0	6 146 600
Stadshypotek	Löst	4,95 %		0	6 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,88 %		5 300 000	0
Stadshypotek	2025-06-30	3,85 %		5 998 600	0
Stadshypotek	2026-12-30	1,19 %	-148 000	5 099 200	5 247 200
Summa skulder till kreditinstitut				16 397 800	17 393 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-11 446 600	-12 294 600
				4 951 200	5 099 200

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 446 600	12 294 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 951 200	5 099 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 397 800	17 393 800

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	50 268	72 600
Förutbetalda intäkter	175 113	170 273
Upplupna revisionsarvoden	17 719	17 700
Upplupna kostnader	93 350	94 682
Summa	336 450	355 255



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Reving Chalabi
Ordförande

Lisa Hult
Ledamot

Charlotte Simmons
Ledamot

Dennis Lai
Ledamot

Roohallah Samadi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Trevi Revision AB
Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 16:35

SENT BY OWNER:
Jonna Odén · 14.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:
ByzSrO6WWgl

ENVELOPE ID:
S1ZBHdTWbel-ByzSrO6WWgl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Majoren inom Kvibergs Terrass.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lisa Hult lisa.hult@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:35 14.05.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/03) IP: 78.73.27.129
RE Ving CHALABI reving-@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 11:51 14.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/01) IP: 94.234.65.236
DENNIS KA LOK LAI dennis.lai@hotmail.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:08 14.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/09) IP: 172.225.208.27
ROOHALLAH KHALAJ SAMADI rh.kh@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 14:15 14.05.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/10) IP: 90.229.227.218
Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 14:26 14.05.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17) IP: 62.20.31.82
Charlotte Simmons lotta.simmons@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:35 14.05.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/18) IP: 94.234.69.203

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren inom Kvibergs Terrass
Org.nr. 769619-4047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren inom Kvibergs Terrass för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder. Jag anmärker på att avgiftsuttaget inte är tillräckligt för att uppfylla stadgarna.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Brf Majoren inom Kvibergs Terrass RB
2024.pdf
(56238 byte)
SHA-512: f98f458cfffbb105c89e542ce90ec2875b5953
e63175eff26a6c2d7d0003d0500146be85391b79b11630
68da297f98ec5b4b5dcc9ae20b941f63fc25ec5bdce60

Underskrifter

2025-05-14 18:05:59 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f0594fa5099650c58789f3870a3d7b215f218d59f569ab50ba1201e3a72b0ac9be297e1b81fde70efac9004f3080c73b77d234314a6f9e7de051cb1f45b31dd
1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

