

Årsredovisning 2025

Brf Qvillestaden

769631-0155



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Qvillestaden

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 18:5		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 5 459 kvm och 2 lokaler om 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 527 kvm.

Styrelsens sammansättning

Djura Dzakula	Ordförande
Daniel Lilja	Styrelseledamot
Hans Peter Gustaf Hansson	Styrelseledamot
Yvonne Kerstin Marianne Karlsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Besikta taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Erbo
Kamerabevakning	Securitas
Service och underhåll av hissar	KONE
TV, bredband och telefoni	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften lämnades oförändrad. Två av föreningens lån las om med rörlig ränta och amorteringen på dessa pausades på ett år för att hjälpa föreningen att stärka likviditeten efter flera år med höga räntor, samtidigt som amorteringen på ett av dom andra lånen återupptogs efter ett års uppehåll.

Föreningens båda hyresgäster i företagslokalerna sa upp sina avtal och lämnade huset under året. Två nya hyresgäster hittades och har nu flyttat in i huset vilket har varit styrelsens högsta prioritet att få på plats för att återställa föreningens hyresintäkter.

Förändringar i avtal

Föreningen valde att avsluta samarbetet med SBC rörande fastighetsförvaltningen och ingick nytt avtal med Erbo.

Avtal rörande försäkringsförmedling tecknades med Gallagher och IF blev föreningens nya försäkringsbolag när tidigare avtalet med Folksam löpte ut.

Nytt avtal med Telia tecknades för TV, bredband och telefoni vilket innebar sänkta kostnader och ökad hastighet från 250 Mbit till 1000 Mbit.

Övriga uppgifter

Två ledamöter lämnade sina uppdrag i styrelsen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 364 142	7 538 422	6 209 411	5 374 825
Resultat efter fin. poster	-594 206	-104 119	-693 454	-333 410
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	4 135 451	3 504 046	2 860 963	2 217 880
Taxeringsvärde	180 162 000	191 873 000	191 873 000	191 873 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 214	1 216	966	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	88,0	85,5	84,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 036	17 213	17 571	17 845
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 248	16 774	17 123	17 389
Sparande / kvm totalyta, kr	209	362	255	318
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	98	75	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	72	64	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	190	162	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	2,93	2,19	1,49
Räntekänslighet (%)	14,03	14,02	18,04	20,92

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 525 011 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror huvudsakligen på avskrivningarna och lånekostnader då huset fortfarande är relativt nytt och har höga lån sedan etableringen. Föreningen jobbar på att öka amorteringen i framtiden för att få ner lånekostnaderna snabbare på sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	255 830 000	-	-	255 830 000
Upplåtelseavgifter	15 400 000	-	-	15 400 000
Fond, yttre underhåll	3 504 046	-	631 405	4 135 451
Balanserat resultat	-6 297 616	-104 119	-631 405	-7 033 140
Årets resultat	-104 119	104 119	-594 206	-594 206
Eget kapital	268 332 311	0	-594 206	267 738 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 033 140
Årets resultat	-594 206
Totalt	-7 627 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	643 083
Balanseras i ny räkning	-8 270 429
	-7 627 346

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 364 143	7 538 422
Övriga rörelseintäkter	3	249 589	2 822
Summa rörelseintäkter		7 613 732	7 541 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 510 920	-2 374 328
Övriga externa kostnader	9	-361 217	-231 043
Personalkostnader	10	-163 156	-133 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 123 100	-2 123 100
Övriga rörelsekostnader		-59 884	0
Summa rörelsekostnader		-5 218 276	-4 862 407
RÖRELSERESULTAT		2 395 456	2 678 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 588	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 999 250	-2 783 438
Summa finansiella poster		-2 989 662	-2 782 956
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 206	-104 119
ÅRETS RESULTAT		-594 206	-104 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	359 821 507	361 936 495
Maskiner och inventarier	13	57 485	65 597
Summa materiella anläggningstillgångar		359 878 992	362 002 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	344 476	401 888
Summa finansiella anläggningstillgångar		344 476	401 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		360 223 468	362 403 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		171 116	104 177
Övriga fordringar	15	1 416 775	975 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	291 595	303 919
Summa kortfristiga fordringar		1 879 486	1 383 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 879 486	1 383 768
SUMMA TILLGÅNGAR		362 102 954	363 787 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		271 230 000	271 230 000
Fond för yttre underhåll		4 135 451	3 504 046
Summa bundet eget kapital		275 365 451	274 734 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 033 140	-6 297 616
Årets resultat		-594 206	-104 119
Summa fritt eget kapital		-7 627 346	-6 401 735
SUMMA EGET KAPITAL		267 738 105	268 332 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	59 180 677
Övriga långfristiga skulder		42 600	39 500
Summa långfristiga skulder		42 600	59 220 177
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	92 999 302	34 785 375
Leverantörsskulder		265 615	421 937
Skatteskulder		70 350	37 460
Övriga kortfristiga skulder		2 556	87 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	984 426	903 335
Summa kortfristiga skulder		94 322 249	36 235 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 102 954	363 787 747

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 395 456	2 678 837
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 123 100	2 123 100
	4 518 556	4 801 937
Erhållen ränta	9 588	483
Erlagd ränta	-2 997 489	-3 405 033
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 530 655	1 397 387
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 844	-20 900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 699	88 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 383 113	1 464 586
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	57 412	57 412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 412	57 412
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	34 013 094	0
Amortering av lån	-34 979 845	-1 955 625
Depositioner	3 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-963 650	-1 955 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	476 874	-433 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	898 793	1 332 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 375 667	898 793

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Qvillestaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 109 422	6 096 025
Övriga årsavgifter	0	1 200
Hysesintäkter, lokaler	242 311	343 715
Hysesintäkter, p-platser	491 192	502 523
Vatten	225 640	239 008
El	225 955	293 080
Övriga intäkter	69 623	62 871
Summa	7 364 143	7 538 422

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	3
Övriga intäkter	2 659	2 819
Återvunnen moms	244 432	0
Övriga rörelseintäkter	2 500	0
Summa	249 589	2 822

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	508 037	148 516
Fastskötsel/städ tjänster	0	5 997
Besiktning och service	372 448	337 791
Städning	9 650	66 112
Trädgårdsarbete	14 470	65 250
Snöskottning	10 777	34 501
Övrigt	4 749	4 791
Summa	920 131	662 959

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	29 836	18 482
Bostäder	0	616
Lokaler	33 583	0
Soprum/miljöanläggning	8 688	0
Dörrar och lås/porttele	11 270	24 380
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 463
El	0	37 187
Kabel-tv/bredband	6 851	6 874
Hissar	10 759	0
Garage och p-platser	7 609	3 706
Temp. rep und eller projekt	-70 207	70 207
Summa	38 389	169 913

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	11 678
Summa	0	11 678

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	493 741	550 288
Uppvärmning	383 644	400 679
Vatten	149 075	113 147
Sophämtning	147 208	125 598
Summa	1 173 668	1 189 712

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 888	67 085
Bredband	2 168	0
Bredband/Kabeltv	250 055	254 251
Fastighetsskatt	51 620	18 730
Summa	378 731	340 066

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 136	1 038
Övriga förvaltningskostnader	139 160	67 640
Juridiska kostnader	18 664	0
Revisionsarvoden	34 574	33 583
Ekonomisk förvaltning	122 803	128 783
Konsultkostnader	35 881	0
Summa	361 217	231 043

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	127 200	104 995
Sociala avgifter	35 956	28 940
Summa	163 156	133 935

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 999 959	2 782 269
Övriga räntekostnader	-709	1 170
Summa	2 999 250	2 783 438

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	374 100 000	374 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	374 100 000	374 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 163 505	-10 048 517
Årets avskrivning	-2 114 988	-2 114 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 278 493	-12 163 505
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	359 821 507	361 936 495
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 200 000</i>	<i>120 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 939 000	144 633 000
Taxeringsvärde mark	35 223 000	47 240 000
Summa	180 162 000	191 873 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 145	81 145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 145	81 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 548	-7 436
Årets avskrivning	-8 112	-8 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 660	-15 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 485	65 597

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Investeringsmoms	344 476	401 888
Summa	344 476	401 888

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 125	19 467
Skattefordringar	15 983	0
Övriga fordringar	0	57 412
Nabo Klientmedelskonto	1 375 075	898 406
Borgo	592	387
Summa	1 416 775	975 672

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 549	201 759
Fastighetsskötsel	100 365	0
Försäkringspremier	27 295	68 064
Bredband	2 235	0
Förvaltning	33 151	34 096
Summa	291 595	303 919

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-07-01	2,14 %	18 001 750	18 422 500
Danske Bank	2026-06-30	3,69 %	19 463 500	19 630 750
Danske Bank	2026-06-30	3,69 %	18 798 000	18 798 000
Danske Bank (andelstal 2)	2026-06-30	3,69 %	20 751 927	20 751 927
Danske Bank	2026-06-30	2,14 %	15 984 125	16 362 875
Summa			92 999 302	93 966 052
Varav kortfristig del			92 999 302	34 785 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 999 302 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 562	28 398
El	51 200	48 693
Uppvärmning	47 802	49 803
Vatten	18 394	15 571
Löner	117 600	105 000
Sociala avgifter	37 000	33 000
Utgiftsräntor	10 097	8 336
Förutbetalda avgifter/hyror	588 771	580 534
Beräknat revisionsarvode	22 000	34 000
Summa	984 426	903 335

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	101 945 000	101 945 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-08.

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

Göteborg kommun

Daniel Lilja
Styrelseledamot

Djura Dzakula
Ordförande

Hans Peter Gustaf Hansson
Styrelseledamot

Yvonne Kerstin Marianne Karlsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 21:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 08:08

DOCUMENT ID:

SkgsxflnF-e

ENVELOPE ID:

B1gtlGehK-g-SkgsxflnF-e

DOCUMENT NAME:

Brf Qvillestaden, 769631-0155 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e5e5372856c7aadcbd21b3fd43669856e84311cc9dfcdc
e098b425e03134e000db1b9c50344d5378551ec7cdb72
844c4f5549aa8e07f1a04cc3b014195c04923

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. Hans Peter Gustaf Hansson peter@hpg66.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 08:10 09.03.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.19
2. Djura Dzakula djura.dzakula@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:32 09.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.119.191
3. DANIEL LILJA e_d_lilja@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:52 09.03.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.152.54
4. Yvonne Kerstin Marianne Karlsson yvonnekmkarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:56 10.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.61.4
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:09 10.03.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 3.225.53.99

* 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



PAES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Qvillestaden, org.nr 769631-0155.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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:

- o 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 21:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 08:08

DOCUMENT ID:

rkqeMxhY-x

ENVELOPE ID:

B1YeMxnFZg-rkqeMxhY-x

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Qvillestaden.pdf

2 pages

SHA-512:

9c1daa12a2e159934bac81bdc6ae97e3f996fb58eb6a30

506ebda4fb34b744607f5d26d6706e1e24c13911ef9579

e62afe65a52d2615fb8438ba3538f424881a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	10.03.2026 21:10	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	10.03.2026 21:03	Low	IP: 52.73.205.134

* 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