



Välkommen till årsredovisningen för Brf Piazza Kvillebäcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 2:6	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 7 379 kvm och 4 lokaler om 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Hägg	Ordförande
Aldin Hadziselimovic	Styrelseledamot
Anna Aleniusson	Styrelseledamot
Griselda Hallulli	Styrelseledamot
Oskar Lindén	Styrelseledamot
Carina Westling	Suppleant
Pramod Murlidhar Patke	Suppleant

Valberedning

Klara Lövgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer
Per Erik Gillmert	Revisor	Förenade Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Rengöring/ tvätt av tak på samtliga byggnader påbörjad

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni och TV	Tele2
Dörrautomatik	Tormax
Ekonomisk och teknisk förvaltare	SBC AB
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Finansiär	Handelsbanken
Försäkring	Länsförsäkringar
Garageförvaltning	SBC Drive-in AB
Garageport	Assa Abloy
Hisservice	Kone
Måsbekämpning	EAFS Bygg & Fågelsäkring
Passersystem	Aptus

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäckens sopsug samfällighet, med en andel på 5.5%.

Samfälligheten förvaltar sopsug samt grovsoprum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

31 januari 2025 lades två större lån om till 2 resp 3 års bindningstid. Ett mindre lån löper med 3-månaders rörlig (STIBOR) ränta. Föreningens genomsnittliga räntesats minskade i och med omläggningen.

I samband med låneomläggningen gjordes en extra amortering på 1 MSEK.

Föreningen erhöll försäkringsersättning samt viss ersättning från hyresgäst avseende vattenskador i förråd Långängen 7. Ombyggnad av larm samt reglering av fettavskiljare och pumpgrop genomfördes för att förhindra upprepade problem.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal hisservice/ jour tecknades med Kone.

Förlängning av avtal med Tele2 avseende bredband/ TV har ingåtts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	7 049 828	6 724 416	6 192 026	5 779 403
Resultat efter fin. poster	-2 298 283	-2 199 437	-1 639 560	-1 351 436
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	2 623 659	1 860 766	1 175 534	944 804
Taxeringsvärde	238 294 000	262 723 000	262 723 000	262 723 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	718	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	78,7	74,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 854	14 005	14 020	15 006
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 292	13 436	13 451	14 398
Sparande per kvm totalyta, kr	134	108	194	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	32	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	58	49	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	36	32	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	124	113	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,68	-	-
Räntekänslighet (%)	18,51	18,87	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	287 360 000	-	-	287 360 000
Fond, yttre underhåll	1 860 766	-57 339	820 232	2 623 659
Balanserat resultat	-6 731 662	-2 142 098	-820 232	-9 693 992
Årets resultat	-2 199 437	2 199 437	-2 298 283	-2 298 283
Eget kapital	280 289 667	0	-2 298 283	277 991 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 873 760
Årets resultat	-2 298 283
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 232
Totalt	-11 992 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	361 637
Balanseras i ny räkning	-11 630 638

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 049 828	6 724 416
Övriga rörelseintäkter	3	132 737	10 143
Summa rörelseintäkter		7 182 565	6 734 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 968 872	-2 700 128
Övriga externa kostnader	9	-825 529	-387 514
Personalkostnader	10	-154 551	-150 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 970 852	-2 970 852
Summa rörelsekostnader		-6 919 804	-6 209 097
RÖRELSERESULTAT		262 761	525 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 311	49 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 585 355	-2 774 298
Summa finansiella poster		-2 561 044	-2 724 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 298 283	-2 199 437
ÅRETS RESULTAT		-2 298 283	-2 199 437

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	378 872 838	381 836 454
Maskiner och inventarier	13	10	7 246
Summa materiella anläggningstillgångar		378 872 848	381 843 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		378 872 848	381 843 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97 500	331 530
Övriga fordringar	14	2 616 660	3 139 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	302 292	69 443
Summa kortfristiga fordringar		3 016 451	3 540 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 016 451	3 540 144
SUMMA TILLGÅNGAR		381 889 299	385 383 845

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 360 000	287 360 000
Fond för yttre underhåll		2 623 659	1 860 766
Summa bundet eget kapital		289 983 659	289 220 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 693 992	-6 731 662
Årets resultat		-2 298 283	-2 199 437
Summa fritt eget kapital		-11 992 275	-8 931 099
SUMMA EGET KAPITAL		277 991 384	280 289 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	63 847 533	31 000 000
Summa långfristiga skulder		63 847 533	31 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 378 892	72 339 317
Leverantörsskulder		153 584	204 424
Skatteskulder		130 170	154 460
Övriga kortfristiga skulder		325 530	335 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 062 206	1 060 845
Summa kortfristiga skulder		40 050 382	74 094 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 889 299	385 383 845

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 761	525 462
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 970 852	2 970 852
	3 233 613	3 496 314
Erhållen ränta	38 308	27 380
Erlagd ränta	-2 675 144	-2 635 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 777	888 287
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 841	-175 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 418	190 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 355	902 807
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 112 892	-112 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 112 892	-112 892
ÅRETS KASSAFLÖDE	-528 537	789 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 028 127	2 238 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 499 590	3 028 127

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Piazza Kvillebäcken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 6,67 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	4 271 682	3 950 679
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 255 792	1 349 155
Hysesintäkter lokaler, moms	866 842	847 408
Hysesintäkter p-plats, moms	551 720	231 410
Deb. fastighetsskatt, moms	75 937	79 524
Elintäkter laddstolpe moms	11 373	15 187
Dröjsmålsränta	3 062	369
Pantsättningsavgift	14 445	12 555
Överlåtelseavgift	18 814	14 803
Administrativ avgift, moms	294	0
Administrativ avgift	7 561	0
Andrahandsuthyrning	48 254	38 592
Vidarefakturerade kostnader	27 063	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	-103 013	184 733
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	7 049 828	6 724 416

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Försäkringsersättning	126 066	0
Återbäring försäkringsbolag	6 671	10 143
Summa	132 737	10 143

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	156 120
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 858	9 561
Larm och bevakning	3 056	0
Städning enligt avtal	1 921	131 535
Städning utöver avtal	1 364	0
Hissbesiktning	13 431	23 296
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	70 118	0
Brandskydd	30 882	2 107
Bevakning	9 039	8 069
Gårdkostnader	413	40 317
Gemensamma utrymmen	0	59 420
Garage/parkering	98 326	0
Snöröjning/sandning	4 529	16 971
Serviceavtal	68 922	282 221
Förbrukningsmaterial	0	26 397
Summa	304 858	756 014

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	4 866	0
Trapphus/port/entr	0	3 400
Källarutrymmen	15 506	322
Sophantering/återvinning	4 433	2 311
Dörrar och lås/porttele	85 020	22 286
VVS	81 341	33 123
Värmeanläggning/undercentral	7 210	11 580
Ventilation	0	19 322
Elinstallationer	2 638	375
Hissar	83 579	16 539
Mark/gård/utemiljö	5 827	0
Garage/parkering	12 597	0
Vattenskada	105 399	83 829
Skador/klotter/skadegörelse	5 579	5 590
Summa	413 995	198 677

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	93 035	23 620
Värmeanläggning	0	33 719
Tele/TV/bredband/porttelefon	32 249	0
Hiss	172 066	0
Tak	45 689	0
Mark/gård/utemiljö	18 598	0
Summa	361 637	57 339

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	263 998	235 607
Uppvärmning	499 194	445 151
Vatten	417 281	275 820
Sophämtning/renhållning	2 243	0
Grovsopor	0	-555
Summa	1 182 716	956 022

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	22 308	117 777
Kabel-TV	306 776	248 957
Bredband	36 464	0
Samfällighetsavgifter	287 177	288 112
Fastighetsskatt	52 940	77 230
Summa	705 665	732 076

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	5 133	5 370
Tele- och datakommunikation	9 770	16 373
Juridiska åtgärder	26 522	35 274
Inkassokostnader	6 949	3 107
Revisionsarvoden extern revisor	30 996	0
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	556	1 022
Föreningskostnader	2 984	2 385
Förvaltningsarvode enl avtal	499 803	184 696
Överlåtelsekostnad	22 246	17 526
Pantsättningskostnad	25 112	11 753
Administration	15 458	24 277
Konsultkostnader	0	84 930
Övriga externa kostnader	180 000	0
Summa	825 529	387 514

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 951	36 003
Summa	154 551	150 603

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	2 584 788	2 773 898
Dröjsmålsränta	191	163
Kostnadsränta skatter och avgifter	376	237
Summa	2 585 355	2 774 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	400 329 128	400 329 128
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	400 329 128	400 329 128
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 492 674	-15 529 058
Årets avskrivning	-2 963 616	-2 963 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 456 290	-18 492 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	378 872 838	381 836 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 700 000</i>	<i>104 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	190 889 000	198 200 000
Taxeringsvärde mark	47 405 000	64 523 000
Summa	238 294 000	262 723 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 200	36 200
Utgående anskaffningsvärde	36 200	36 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 954	-21 718
Avskrivningar	-7 236	-7 236
Utgående avskrivning	-36 190	-28 954
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10	7 246

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	78 971	79 704
Övriga kortfristiga fordringar	38 099	31 341
Transaktionskonto	815 590	1 028 127
Borgo räntekonto	1 684 000	2 000 000
Summa	2 616 660	3 139 172

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	89 584	4 325
Förutbet försäkr premier	111 538	0
Förutbet kabel-TV	6 659	0
Förutbet bredband	79 030	0
Upplupna intäkter	0	35 640
Upplupna ränteintäkter	15 481	29 478
Summa	302 292	69 443

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Stadshypotek	2028-01-30	2,92 %	32 960 425	33 073 317
Stadshypotek	2027-01-30	2,80 %	31 000 000	31 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	2,77 %	7 266 000	8 266 000
Stadshypotek	2026-01-30	0,71 %	31 000 000	31 000 000
Summa			102 226 425	103 339 317
Varav kortfristig del			38 378 892	72 339 317

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 661 965 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	1 016	0
Uppl kostn el	21 454	0
Uppl kostnad Värme	21 670	0
Uppl kostn räntor	276 049	365 838
Uppl kostn vatten	35 924	0
Uppl kostnad arvoden	58 804	57 302
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 476	18 004
Förutbet hyror/avgifter	628 813	619 701
Summa	1 062 206	1 060 845

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	112 890 000	112 890 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Aldin Hadziselimovic
Styrelseledamot

Anders Hägg
Ordförande

Anna Aleniusson
Styrelseledamot

Griselda Hallulli
Styrelseledamot

Oskar Lindén
Styrelseledamot

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

Förenade Revisorer
Per Gillmert
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.10.2025 07:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.10.2025 09:54

DOCUMENT ID:

Hyb3NnnVCxx

ENVELOPE ID:

rynV3hEAel-Hyb3NnnVCxx

DOCUMENT NAME:

Brf Piazza Kvillebäcken, 769630-0701 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

ec26c9b73aefec03ca6162b6bea972b29436f582ef21a23
b2cebfd5efa1186c108f1d5db7d40a08693dcdc767b06d
d192705aa2179d5373320c369a6703b7d2e

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. ANNA ALENIUSSON anna.aleniusson@gmail.com	 Signed	21.10.2025 10:29	eID	Swedish BankID
2. GRISELDA HALLULLI griseldahallulli@hotmail.com	 Signed	22.10.2025 13:39	eID	Swedish BankID
3. ANDERS HÄGG kent.anders.hagg@gmail.com	 Signed	22.10.2025 16:58	eID	Swedish BankID
4. OSKAR LINDÉN oskar@keysolutions.se	 Signed	23.10.2025 09:20	eID	Swedish BankID
5. ALDIN HADZISELIMOVIC aldiin@hotmail.com	 Signed	24.10.2025 12:40	eID	Swedish BankID
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed	25.10.2025 07:18	eID	Swedish BankID

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Piazza Kvillebäcken
Org.nr. 769630-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piazza Kvillebäcken för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 dessa 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 Piazza Kvillebäcken för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.10.2025 07:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.10.2025 09:54

DOCUMENT ID:

B173E2hVAel

ENVELOPE ID:

ryl24hn40xe-B173E2hVAel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse (1).pdf

2 pages

SHA-512:

4bb8c500780f2629e0706dc5e14e12992310a17c3f00fd
84fec6b62a5775f073c3e1538b9bfbeba6d2d26ae41415
a3a63486d3aceed905fe27ae3afe19bf6928

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT per@forrev.se	Signed	25.10.2025 07:20	eID	Swedish BankID

* 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