



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvaggan 3

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
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSKROKEN 16:8	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 306 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 306 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linnéa Hallberg	Ordförande
Hugo Washington Echeveste Riverol	Styrelseledamot
Joel Magnus Rask	Styrelseledamot
Matilda Lena Margareta Lidberg	Styrelseledamot
Samy Sebraoui	Styrelseledamot
Torbjörn Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Laila Pedersen	Extern revisor	BoRevision AB
Fiola Rexhepi	Revisorssuppleant	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av takfläktar, rengöring av kanaler och injustering
- 2023 - 2024 ● Relining av stående stammar
- 2024 ● Bygga av cykelskjul

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	989 675	989 395	988 905	992 494
Resultat efter fin. poster	135 354	100 861	-495 282	319 085
Soliditet (%)	8	5	2	12
Yttre fond	113 848	193 000	579 000	386 000
Taxeringsvärde	32 000 000	36 600 000	36 600 000	36 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	750	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	90,9	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 859	3 092	3 326	3 113
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 859	3 092	3 326	3 113
Sparande / kvm totalyta, kr	195	184	145	302
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	30	34	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	130	99	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	58	60	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	218	194	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,47	2,84	-
Räntekänslighet (%)	3,81	4,12	4,43	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	98 472	-	147 978	246 450
Upplåtelseavgifter	149 650	-	-149 650	0
Fond, yttre underhåll	193 000	-150 152	71 000	113 848
Balanserat resultat	-326 209	251 013	-71 000	-146 196
Årets resultat	100 861	-100 861	135 354	135 354
Eget kapital	215 774	0	133 682	349 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-75 196
Årets resultat	135 354
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 000
Totalt	-10 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 843

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	989 675	989 395
Övriga rörelseintäkter	3	6 302	88 661
Summa rörelseintäkter		995 977	1 078 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-417 390	-630 711
Övriga externa kostnader	9	-173 521	-95 940
Personalkostnader	10	-33 951	-32 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 064	-74 988
Summa rörelsekostnader		-743 926	-833 776
RÖRELSERESULTAT		252 051	244 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		270	1 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-116 968	-145 383
Summa finansiella poster		-116 698	-143 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 354	100 861
ÅRETS RESULTAT		135 354	100 861

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 094 739	4 213 803
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 094 739	4 213 803
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 094 739	4 213 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 625	6 891
Övriga fordringar	14	195 350	237 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 793	47 810
Summa kortfristiga fordringar		254 768	292 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 566	16 743
Summa kassa och bank		19 566	16 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		274 334	308 890
SUMMA TILLGÅNGAR		4 369 073	4 522 693

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 450	248 122
Fond för yttre underhåll		113 848	193 000
Summa bundet eget kapital		360 298	441 122
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-146 196	-326 209
Årets resultat		135 354	100 861
Summa ansamlad förlust		-10 843	-225 348
SUMMA EGET KAPITAL		349 455	215 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	90 000	3 020 500
Summa långfristiga skulder		90 000	3 020 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 643 750	1 018 250
Leverantörsskulder		36 020	34 864
Skatteskulder		73 788	70 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	176 060	162 488
Summa kortfristiga skulder		3 929 618	1 286 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 369 073	4 522 693

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 051	244 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	119 064	74 988
	371 115	319 268
Erhållen ränta	270	1 964
Erlagd ränta	-119 001	-147 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 385	173 445
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 643	-25 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 732	-6 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 759	141 787
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-1 672	0
Amortering av lån	-305 000	-305 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-306 672	-305 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 913	-163 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	218 800	382 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	214 887	218 800

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvaggan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Stomme och grund	1,13 %
Fasader	10,14 %
Fönster	1,13 %
Stamledningar VA	2,82 %
Stamledningar Värme	2,03 %
Ventilation	2,82 %
El	4,61 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	979 716	979 716
Pantsättningsavgift	3 528	5 157
Överlåtelseavgift	5 843	4 179
Administrativ avgift	588	343
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	989 675	989 395

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 672	0
Försäkringsersättning	0	86 224
Återbäring försäkringsbolag	4 630	2 437
Summa	6 302	88 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	23 586	22 825
Gårdkostnader	3 085	2 994
Gemensamma utrymmen	0	164
Förbrukningsmaterial	977	309
Summa	27 648	26 292

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	47 500
Tvättstuga	10 900	4 164
Dörrar och lås/porttele	438	944
Tak	0	40 234
Summa	11 338	92 842

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	35 527
Gemensamma utrymmen	0	114 625
Summa	0	150 152

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 524	39 532
Uppvärmning	141 002	169 312
Vatten	82 030	76 070
Sophämtning/renhållning	35 105	37 825
Grovsopor	4 005	2 827
Summa	292 666	325 566

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 810	0
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	85 738	35 860

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 688	1 476
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	363	3 536
Revisionsarvoden extern revisor	40 900	0
Revisionsarvoden internrevisor	0	900
Styrelseomkostnader	0	2 644
Fritids och trivselkostnader	968	3 672
Föreningskostnader	2 007	1 801
Förvaltningsarvode enl avtal	50 657	48 602
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	7 740
Administration	4 634	8 931
Konsultkostnader	48 030	10 619
Summa	173 521	95 940

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 838	25 001
Arbetsgivaravgifter	7 113	7 136
Summa	33 951	32 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	116 967	145 326
Dröjsmålsränta	0	57
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	116 968	145 383

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 954 865	7 954 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 954 865	7 954 865
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 741 062	-3 666 074
Årets avskrivning	-119 064	-74 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 860 126	-3 741 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 094 739	4 213 803
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>365 600</i>	<i>365 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	18 800 000
Summa	32 000 000	36 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 476	186 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 476	186 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-186 476	-186 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-186 476	-186 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29	35 389
Transaktionskonto	124 802	184 176
Borgo räntekonto	70 520	17 882
Summa	195 350	237 447

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 550	0
Förutbet försäkr premier	53 243	47 810
Summa	54 793	47 810

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Orusts Sparbank	2026-10-23	2,88 %	275 000	300 000
Orusts Sparbank	2026-04-24	2,97 %	1 035 000	1 085 000
Orusts Sparbank	2026-03-25	2,89 %	1 535 000	1 585 000
Handelsbanken	2030-04-30	3,31 %	117 000	144 000
Handelsbanken	2026-04-29	2,94 %	126 250	198 750
Handelsbanken	2026-04-30	4,28 %	175 500	216 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,68 %	470 000	510 000
Summa			3 733 750	4 038 750
Varav kortfristig del			3 643 750	1 018 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 490 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	222	159
Uppl kostn el	2 755	3 105
Uppl kostnad Värme	16 876	18 196
Uppl kostn räntor	9 839	11 872
Uppl kostn vatten	7 339	10 678
Uppl kostnad Sophämtning	3 216	2 665
Uppl kostnad arvoden	26 000	26 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 170	8 170
Förutbet hyror/avgifter	81 643	81 643
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	176 060	162 488

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 155 000	7 155 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-23.

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

Göteborg

Hugo Washington Echeveste Riverol
Styrelseledamot

Joel Magnus Rask
Styrelseledamot

Linnéa Hallberg
Ordförande

Matilda Lena Margareta Lidberg
Styrelseledamot

Samy Sebraoui
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Laila Pedersen
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 17:44

DOCUMENT ID:

HywwPoJAWx

ENVELOPE ID:

HkvDDj1C-l-HywwPoJAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvaggan 3, 757201-1984 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

f1c6e6bef3c4865324437248c847e9a937970e27f0030b
0e9374c829b2a18d310aa2dc5c5e38f394b8de536c5a02
30a6e3521a70c60a42d721e2ede7f2eb206a

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. HUGO WASHINGTON ECH EVESTE RIVEROL hecheveste3@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:48 29.04.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.173.52
2. SAMY SEBRAOUI samy.sebraoui@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:59 04.05.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.127.187
3. LINNÉA ANDRÉA HELÉNE HALLBERG linneahallberg92@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:16 04.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.80.29
4. MATILDA LENA MARGAR ETA LIDBERG matildalidberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:57 04.05.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.109.3
5. Joel Magnus Rask joel.rask@navicogroup.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:07 04.05.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.75.64
6. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio n.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:43 06.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvaggan 3, org.nr. 757201-1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvaggan 3 för räkenskapsåret 2025.

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 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. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvaggan 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 17:44

DOCUMENT ID:

rybwPwj0Zx

ENVELOPE ID:

HkxvvvskAWl-rybwPwj0Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kvaggan 3.
pdf

2 pages

SHA-512:

dddabaf69b84fc678f123d823d1e322c04ee33718212d70
dcdae6da8dd7e9561bd342fc78d403b68319e2e85023f1
dd5998cb2ea70e99292053dd6e875fb7cddf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	06.05.2026 13:43	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	06.05.2026 13:42	Low	IP: 158.174.125.18

* 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