

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsanläggningen Göteborg Brämregården GA:22. Föreningens andel är 5,4 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Styrelsen

Danilo Reschiglian	Ordförande
Henrik Andersson	Ledamot
Patrik Benigar	Ledamot
Sandra Gnanzi	Ledamot
Anna Jarenfors	Ledamot

Kenan Kamenjas Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenan Kamenjas och Danilo Reschiglian.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mathias Ljung

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 77:2	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 4 flerbostadshus.

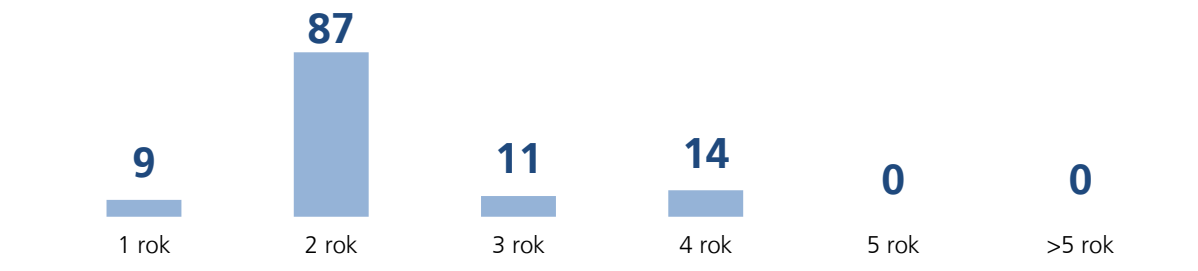
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 153 m², varav 7 153 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning/reparationer i samtliga entréer/trappuppgångar och övriga gemensamma ytor.	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

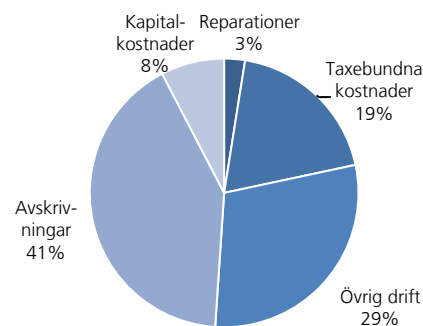
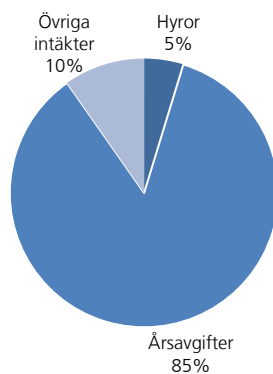
Avtal	Leverantör
Skötsel grönytor och planteringsytor	Carlbergs i Göteborg AB
Snö och halkbekämpning	JJ Fastighetsservice
Besiktning hissar	DEKRA Industrial AB
El och fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 003 271	4 646 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 048 021	5 737 800
Finansiella intäkter	433	0
Minskning kortfristiga fordringar	7 035	0
Ökning av kortfristiga skulder	164 065	399 045
	6 219 554	6 136 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 917 773	2 041 475
Finansiella kostnader	438 663	1 050 975
Ökning av materiella anläggningstillgångar	263 551	200 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	187 720
Minskning av långfristiga skulder	300 000	4 300 000
	3 919 987	7 780 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 302 839	3 003 271
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 299 567	-1 643 324

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inglasningen av en del av takterrassen är färdigställd. Största fokus under året har varit punkter som kvarstår inför kommande 5-årsbesiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	728	724
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 399	11 441	12 042	12 292
Elkostnad/m ² totalyta	77	57	81	68
Värmekostnad/m ² totalyta	47	25	40	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	24	24	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	147	141	206
Soliditet (%)	75	75	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	331	293	115	1 182
Nettoomsättning (tkr)	6 020	5 735	5 857	6 054

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 153 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	243 515 000	0	0	243 515 000
Fond för yttre underhåll	2 369 094	461 618	0	1 907 476
S:a bundet eget kapital	245 884 094	461 618	0	245 422 476
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-538 045	-461 618	292 667	-369 094
Årets resultat	331 341	331 341	-292 667	292 667
S:a ansamlad förlust	-206 704	-130 277	0	-76 427
S:a eget kapital	245 677 390	331 341	0	245 346 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	331 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-76 427
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 618
summa balanserat resultat	-206 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-206 704
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 019 906	5 735 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 115	2 405
Summa rörelseintäkter		6 048 021	5 737 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 529 199	-1 690 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 429	-288 403
Personalkostnader	Not 6	-95 145	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 360 676	-2 352 684
Summa rörelsekostnader		-5 278 450	-4 394 159
RÖRELSERESULTAT		769 571	1 343 642
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 663	-1 050 975
Summa finansiella poster		-438 230	-1 050 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		331 341	292 667
ÅRETS RESULTAT		331 341	292 667

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	322 596 981	324 494 107
Pågående byggnation	Not 9	0	200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		322 596 981	324 694 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		209 334	209 334
Summa finansiella anläggningstillgångar		209 334	209 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		322 806 315	324 903 441
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 038	8 067
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 416 024	3 138 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 016	99 535
Summa kortfristiga fordringar		5 531 078	3 246 440
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		209 099	201 205
Summa kassa och bank		209 099	201 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 740 177	3 447 645
SUMMA TILLGÅNGAR		328 546 492	328 351 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 515 000	243 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 369 094	1 907 476
Summa bundet eget kapital		245 884 094	245 422 476
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-538 045	-369 094
Årets resultat		331 341	292 667
Summa ansamlad förlust		-206 704	-76 427
SUMMA EGET KAPITAL		245 677 390	245 346 049
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	71 235 000	59 100 000
Summa långfristiga skulder		71 235 000	59 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 300 000	22 735 000
Leverantörsskulder		142 441	395 246
Övriga skulder		51 661	70 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 140 000	704 562
Summa kortfristiga skulder		11 634 102	23 905 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 546 492	328 351 086

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inglasning terrasser	15 år	0
Laddstolpar	15 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 174 384	5 174 384
Hyror garage moms	284 000	355 000
Hyror förråd	1 200	2 400
Varmvattenintäkter	222 450	78 494
Elintäkter	0	65 819
Elintäkter moms	337 243	59 281
Elintäkter laddstolpe moms	634	0
Öresutjämning	-6	17
	6 019 906	5 735 395

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	25 946	0
	Övriga intäkter	2 169	2 405
		28 115	2 405
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 020	134 160
	Fastighetsskötsel beställning	11 980	9 634
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 272	74 276
	Snöröjning/sandning	27 042	0
	Städning entreprenad	105 400	103 200
	Städning enligt beställning	1 645	2 275
	Hissbesiktning	0	4 770
	Bevakning	50 847	33 390
	Gemensamma utrymmen	7 426	0
	Sophantering	2 225	0
	Serviceavtal	99 595	62 686
	Förbrukningsmateriel	2 938	5 056
	Teleport/hissanläggning	10 465	10 920
	Störningsjour och larm	1 979	1 625
	Brandskydd	99 139	0
		631 973	441 992
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 196	0
	Sophantering/återvinning	0	8 037
	Entré/trapphus	5 880	275
	Lås	26 415	37 409
	VVS	0	22 568
	Ventilation	18 038	19 445
	Elinstallationer	4 885	550
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 307
	Bredband	0	11 650
	Hiss	9 754	31 091
	Tak	0	4 675
	Fönster	12 679	0
	Balkonger/altaner	0	11 155
	Garage/parkering	11 230	6 413
	Vattenskada	45 389	0
		140 466	159 575
	Taxebundna kostnader		
	El	548 386	408 100
	Värme	339 357	180 891
	Vatten	203 477	169 498
	Grovsopor	4 934	0
		1 096 154	758 489
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 638	120 438
	Samfällighetsavgift	244 968	210 418
	Bredband	288 000	0
		660 606	330 856
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 529 199	1 690 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 190	6 739
	Tele- och datakommunikation	6 855	7 571
	Inkassering avgift/hyra	5 482	5 850
	Hysesförluster	60	61
	Revisionsarvode extern revisor	25 125	38 125
	Föreningskostnader	14 200	20 204
	Förvaltningsarvode	183 956	180 120
	Förvaltningsarvoden övriga	24 876	12 438
	Administration	4 367	4 676
	Korttidsinventarier	0	4 599
	Konsultarvode	13 129	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 190	8 020
		293 429	288 403
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 399	47 300
	Sociala kostnader	22 746	14 860
		95 145	62 160
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 352 684	2 352 684
	Förbättringar	7 993	0
		2 360 676	2 352 684

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 730 000	332 730 000
	Nyanskaffningar	463 551	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 193 551	332 730 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 235 893	-5 883 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 360 676	-2 352 684
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 596 569	-8 235 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	322 596 981	324 494 107
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	97 461 643	97 461 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
		203 000 000	203 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	203 000 000	203 000 000
		203 000 000	203 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Inglasning terrass	0	200 000
		0	200 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	31 697	64 368
	Momsavräkning	18 184	0
	Klientmedel hos SBC	4 043 307	2 802 066
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
	Avräkning övrigt	272 403	272 403
		5 416 024	3 138 838
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	32 512	30 103
	Samfällighetsavgift	63 234	61 242
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 270	8 190
		104 016	99 535

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 907 476	1 445 858
	Reservering enligt stadgar	461 618	461 618
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 369 094	1 907 476

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,520 %	29 100 000	29 400 000	2023-10-30
	Handelsbanken	0,520 %	30 000 000	30 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken	0,600 %	10 000 000	0	2022-03-15
	Handelsbanken	0,510 %	12 435 000	0	2024-03-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	22 435 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		81 535 000	81 835 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 300 000	-22 735 000	
			71 235 000	59 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 035 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 415 000	89 415 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	91 360	60 779
	Värme	81 738	35 785
	Vatten	18 434	18 487
	Extern revisor	35 000	42 000
	Ränta	56 891	58 460
	Avgifter och hyror	568 577	489 051
	Fiber 2020-2021	288 000	0
		1 140 000	704 562

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Takterrassen ska få ett ytterligare lyft med möbler och inredning. En grillplats på innergården håller även på att planeras.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Danilo Reschiglian
Ordförande

Henrik Andersson
Ledamot

Patrik Benigar
Ledamot

Sandra Gnanzi
Ledamot

Anna Jarenfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Grant Thornton

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor