

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 Brämaregården GA:22. Föreningens andel är 5,4 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggningen.

Styrelsen

| | |
|-------------------------|------------|
| Anna Jarenfors | Ordförande |
| Patrik Benigar | Ledamot |
| Stern Gösta Mikael Dahl | Ledamot |
| Sandra Gnanzi | Ledamot |
| Kenan Kamenjas | Ledamot |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Elin Margareta Bergendal Kummel | Suppleant |
| Steffen Marc Brülls | Suppleant |
| John Fabian Synnerhag | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|----------------|
| Mathias Ljung | Ordinarie Extern | Grant Thornton |
|---------------|------------------|----------------|

Valberedning

Henrik Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

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.

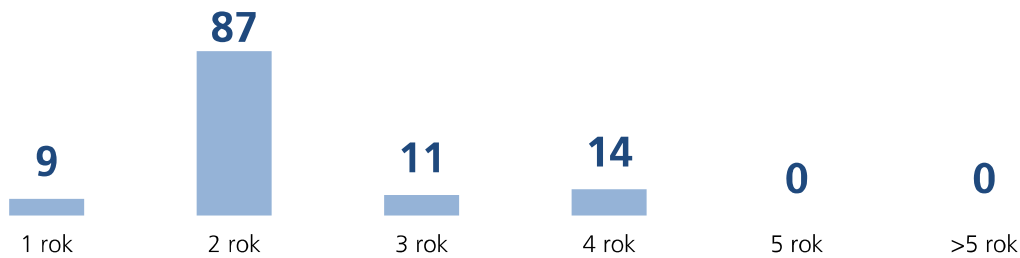
Värdeåret är 2016.

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:

| Utfört underhåll | År |
|------------------|------|
| OVK | 2022 |

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------|------|
| Spolning av avloppstammar | 2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

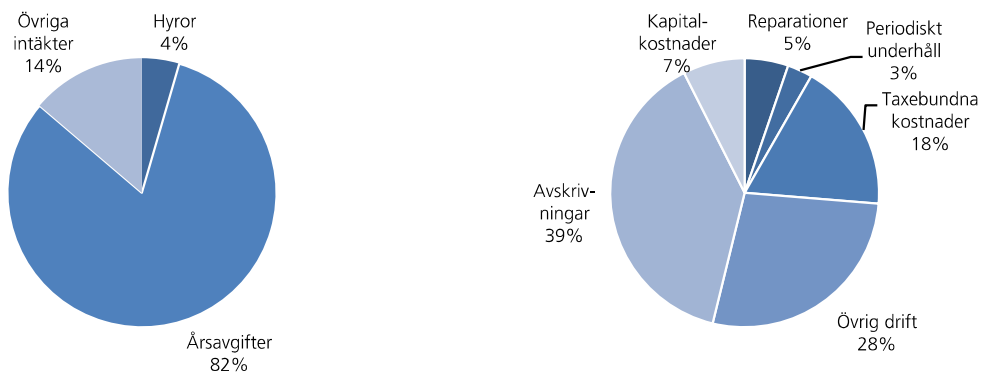
| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Skötsel grönytor och planteringsytor | Carlbergs i Göteborg AB |
| Snö och halkbekämpning | JJ Fastighetservice |
| Besiktning hissar | DEKRA Industrial AB |
| El och fjärrvärme | Göteborg Energi AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Bredband | Ownit |
| Serviceavtal för hissar | KONE |
| Serviceavtal för ventilation | Ventilationsteknik i Kungsbacka AB |
| Serviceavtal för dörrautomatik | Safeteam |
| Trygghetsjour | Securitas |
| Mätning av el och vattenförbrukning | KTC |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 302 839 | 3 003 271 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 328 621 | 6 048 021 |
| Finansiella intäkter | 4 759 | 433 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 7 035 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 164 065 |
| | 6 333 380 | 6 219 554 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 335 389 | 2 917 773 |
| Finansiella kostnader | 457 738 | 438 663 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 263 551 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 108 924 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 300 000 | 300 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 201 156 | 0 |
| | 7 403 206 | 3 919 987 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 233 012 | 5 302 839 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 069 827 | 2 299 567 |

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 års besiktningen utfördes under våren 2022 och de flesta besiktningsspunkterna åtgärdades under hösten. Några få punkter återstår och kommer att åtgärdas under 2023.

Det inträffade en vattenläcka på takterrassen där föreningen initialt stod för kostnaden medan orsaken till läckan utreddes och om den föll inom garantin. Eftersom det visade sig vara ett byggfel har Tuve Bygg nu betalat föreningen för denna utgift.

Under hösten 2022 utfördes OVK samt rengöring av ventilationsrören och injustering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 723 | 723 | 723 | 728 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 937 | 11 399 | 11 441 | 12 042 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 101 | 77 | 57 | 81 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 29 | 47 | 25 | 40 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 28 | 24 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 64 | 61 | 147 | 141 |
| Soliditet (%) | 76 | 75 | 75 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 157 | 331 | 293 | 115 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 118 | 6 020 | 5 735 | 5 857 |

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 | 2 830 712 | 461 618 | 0 | 2 369 094 |
| S:a bundet eget kapital | 246 345 712 | 461 618 | 0 | 245 884 094 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -668 322 | -461 618 | 331 341 | -538 045 |
| Årets resultat | 156 651 | 156 651 | -331 341 | 331 341 |
| S:a fritt eget kapital | -511 671 | -304 967 | 0 | -206 704 |
| S:a eget kapital | 245 834 041 | 156 651 | 0 | 245 677 390 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat | 156 651 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -206 704 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -461 618 |
| summa balanserat resultat | -511 671 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 74 863 |
| -436 808 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 118 227 | 6 019 906 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 210 393 | 28 115 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 328 621 | 6 048 021 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 867 842 | -2 529 199 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -412 012 | -293 429 |
| Personalkostnader | Not 6 | -55 534 | -95 145 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 383 602 | -2 360 676 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 718 991 | -5 278 450 |
| RÖRELSERESULTAT | | 609 630 | 769 571 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 759 | 433 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -457 738 | -438 663 |
| Summa finansiella poster | | -452 979 | -438 230 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 156 651 | 331 341 |
| ÅRETS RESULTAT | | 156 651 | 331 341 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,13 | 320 213 379 | 322 596 981 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 320 213 379 | 322 596 981 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i intresseföretag | 209 334 | 209 334 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 209 334 | 209 334 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 320 422 713 | 322 806 315 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 178 950 | 11 038 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 4 336 133 | 5 416 024 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 63 807 | 104 016 |
| Summa kortfristiga fordringar | 4 578 890 | 5 531 078 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 200 384 | 209 099 |
| Summa kassa och bank | 200 384 | 209 099 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 4 779 274 | 5 740 177 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 325 201 987 | 328 546 492 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 243 515 000 | 243 515 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 830 712 | 2 369 094 |
| Summa bundet eget kapital | | 246 345 712 | 245 884 094 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -668 322 | -538 045 |
| Årets resultat | | 156 651 | 331 341 |
| Summa fritt eget kapital | | -511 671 | -206 704 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 245 834 041 | 245 677 390 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 435 000 | 71 235 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 435 000 | 71 235 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 65 800 000 | 10 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 463 714 | 142 441 |
| Skatteskulder | | 22 060 | 0 |
| Övriga skulder | | 20 905 | 51 661 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 626 267 | 1 140 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 66 932 946 | 11 634 102 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 325 201 987 | 328 546 492 |

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|----------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Inglasning terrasser | 15 år | 15 år |
| Laddstolpar | 15 år | 15 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 174 384 | 5 174 384 |
| Hyror garage moms | 284 000 | 284 000 |
| Hyror förråd | 0 | 1 200 |
| Vattenintäkter moms | 41 559 | 0 |
| Varmvattenintäkter | 199 873 | 222 450 |
| Elintäkter moms | 368 075 | 337 243 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 11 903 | 634 |
| Överlåtelse/pantsättning | 38 399 | 0 |
| Öresutjämning | 35 | -6 |
| | 6 118 227 | 6 019 906 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fakturerade kostnader | 189 528 | 25 946 |
| | Övriga intäkter | 20 865 | 2 169 |
| | | 210 393 | 28 115 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 164 722 | 137 020 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 4 657 | 11 980 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 81 250 | 74 272 |
| | Snöröjning/sandning | 10 238 | 27 042 |
| | Städning entreprenad | 52 825 | 105 400 |
| | Städning enligt beställning | 86 029 | 1 645 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 58 750 | 0 |
| | Hissbesiktning | 6 778 | 0 |
| | Bevakning | 44 012 | 50 847 |
| | Gemensamma utrymmen | 775 | 7 426 |
| | Sophantering | 2 245 | 2 225 |
| | Gård | 26 118 | 0 |
| | Serviceavtal | 132 820 | 99 595 |
| | Förbrukningsmateriel | 13 762 | 2 938 |
| | Teleport/hissanläggning | 45 320 | 10 465 |
| | Störningsjour och larm | 12 912 | 1 979 |
| | Brandskydd | 8 000 | 99 139 |
| | | 751 213 | 631 973 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 15 467 | 6 196 |
| | Sophantering/återvinning | 1 978 | 0 |
| | Entré/trapphus | 5 579 | 5 880 |
| | Lås | 19 525 | 26 415 |
| | VVS | 16 455 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 457 | 0 |
| | Ventilation | 153 463 | 18 038 |
| | Elinstallationer | 4 467 | 4 885 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 8 011 | 0 |
| | Hiss | 5 878 | 9 754 |
| | Huskropp utvändigt | 15 910 | 0 |
| | Tak | 10 980 | 0 |
| | Fönster | 0 | 12 679 |
| | Balkonger/altaner | 18 806 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 3 035 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 11 230 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 31 224 | 0 |
| | Vattenskada | 144 120 | 45 389 |
| | | 458 355 | 140 466 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Ventilation | 16 113 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 36 218 | 0 |
| | | 52 331 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER FORTS. | 2022 | 2021 |
|--------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 720 719 | 548 386 |
| | Värme | 206 838 | 339 357 |
| | Vatten | 178 924 | 203 477 |
| | Grovsopor | 4 347 | 4 934 |
| | | 1 110 828 | 1 096 154 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 136 253 | 127 638 |
| | Samfällighetsavgift | 231 858 | 244 968 |
| | Bredband | 104 945 | 288 000 |
| | | 473 056 | 660 606 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 22 060 | 0 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 867 842 | 2 529 199 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Kreditupplysning | 9 051 | 7 190 |
| | Medlemsinformation | 266 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 908 | 6 855 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 014 | 5 482 |
| | Hysesförluster | 0 | 60 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 38 563 | 25 125 |
| | Föreningskostnader | 16 192 | 14 200 |
| | Förvaltningsarvode | 211 296 | 183 956 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 19 688 | 24 876 |
| | Administration | 60 326 | 4 367 |
| | Korttidsinventarier | 4 870 | 0 |
| | Konsultarvode | 31 568 | 13 129 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 270 | 8 190 |
| | | 412 012 | 293 429 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 42 261 | 72 399 |
| | Sociala kostnader | 13 273 | 22 746 |
| | | 55 534 | 95 145 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 2 352 684 | 2 352 684 |
| | Förbättringar | 30 919 | 7 993 |
| | | 2 383 602 | 2 360 676 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 333 193 551 | 332 730 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 463 551 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 333 193 551 | 333 193 551 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -10 596 569 | -8 235 893 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 383 602 | -2 360 676 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -12 980 172 | -10 596 569 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 320 213 379 | 322 596 981 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 97 461 643 | 97 461 643 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 187 206 000 | 138 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 63 000 000 | 65 000 000 |
| | | 250 206 000 | 203 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 248 000 000 | 203 000 000 |
| | Lokaler | 2 206 000 | 0 |
| | | 250 206 000 | 203 000 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 31 102 | 31 697 |
| | Momsavräkning | 0 | 18 184 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 977 900 | 4 043 307 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 728 | 1 050 433 |
| | Avräkning övrigt | 272 403 | 272 403 |
| | | 4 336 133 | 5 416 024 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäkring | 34 329 | 32 512 |
| | Samfällighetsavgift | 21 077 | 63 234 |
| | Medlemsavgift Bostadsrätterna | 8 400 | 8 270 |
| | | 63 806 | 104 016 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 2 369 094 | 1 907 476 |
| | 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 | 2 830 712 | 2 369 094 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 0,520 % | 28 800 000 | 29 100 000 | 2023-10-30 |
| Handelsbanken | 0,520 % | 30 000 000 | 30 000 000 | 2023-10-30 |
| Handelsbanken | 3,200 % | 7 000 000 | 10 000 000 | 2023-03-15 |
| Handelsbanken | 0,510 % | 12 435 000 | 12 435 000 | 2024-03-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 78 235 000 | 81 535 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -65 800 000 | -10 300 000 | |
| | | 12 435 000 | 71 235 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 735 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 89 415 000 | 89 415 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| El | 0 | 91 360 |
| Värme | 0 | 81 738 |
| Vatten | 0 | 18 434 |
| Extern revisor | 37 000 | 35 000 |
| Ränta | 63 464 | 56 891 |
| Avgifter och hyror | 525 803 | 568 577 |
| Fiber 2020-2021 | 0 | 288 000 |
| | 626 267 | 1 140 000 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprustningen av takterrassen fortsätter och nya möbler kommer köpas in. Innergården kommer få en grillplats.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anna Jarenfors
Ordförande

Patrik Benigar
Ledamot

Stern Gösta Mikael Dahl
Ledamot

Sandra Gnanzi
Ledamot

Kenan Kamenjas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton AB

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Org.nr. 769620 - 9068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparkens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 *Revisorns 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.

Styrelsen 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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Kvillebäcksparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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, viktiga 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 det datum som framgår av digital signatur

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se