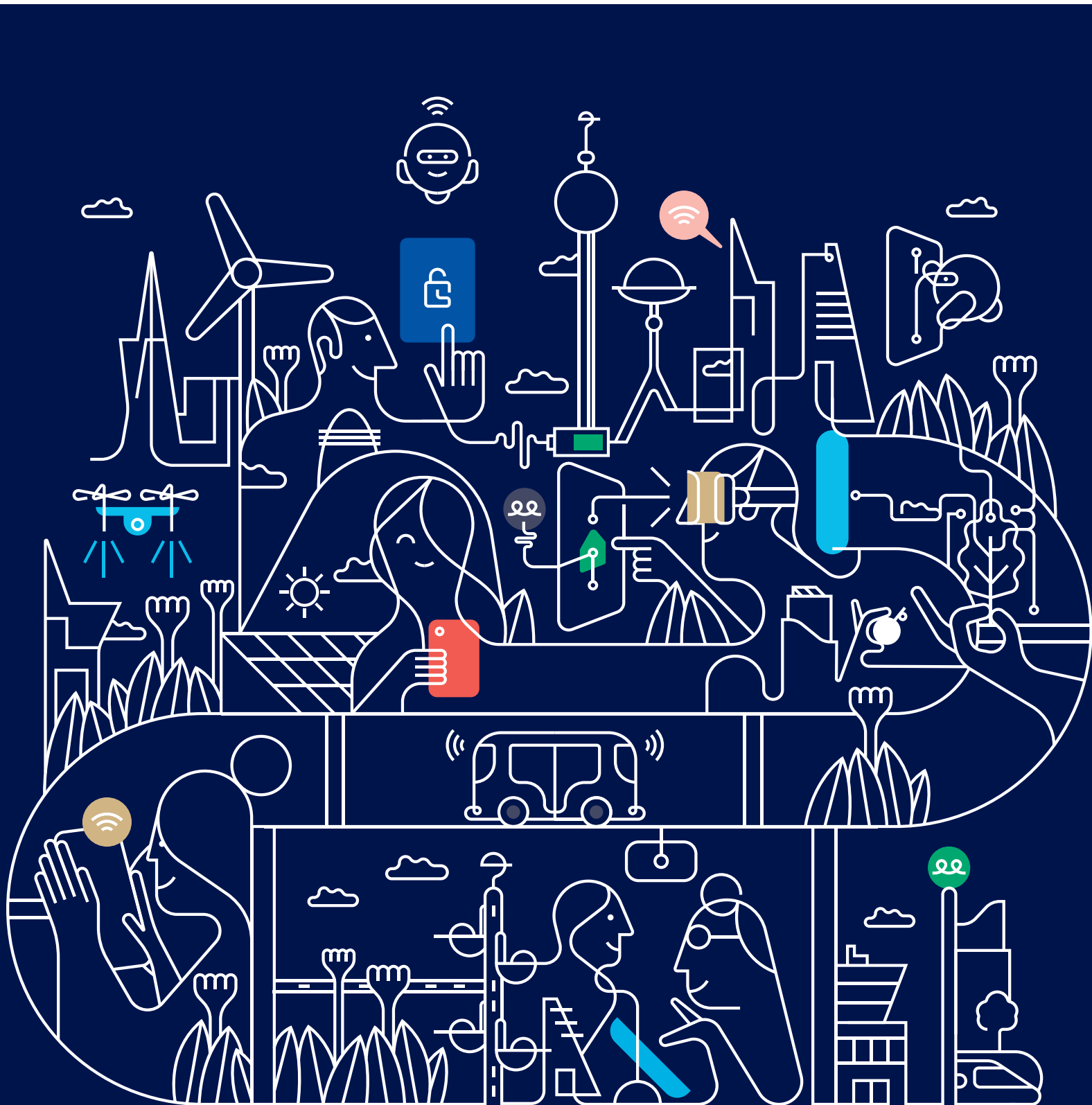




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvibergs Entré



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 Kvibergs Entré

Styrelsen får härmed upprätta 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 att höjas.

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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Öster Om Bellevue Samfällighetsförening 717914-2331. Föreningens andel är 18,75 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, parkering, sopsugsanläggning, belysning mm i området.

Styrelsen

Jonas Forslind	Ordförande
Luis Pabel Aguilar	Kassör
Peter Faraj	Ledamot
Viktor Johansson	Ledamot
Daniel Talani	Ledamot

Alejandro Del Castillo Alvarez Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alejandro Del Castillo Alvarez, Peter Faraj, Luis Pabel Aguilar och Daniel Talani.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Benjamin Reehorst Lyrstrand

Mathias Talani

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kviberg 741:175	2016	Göteborgs Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme inklusive värmepump som distribueras via radiator.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.

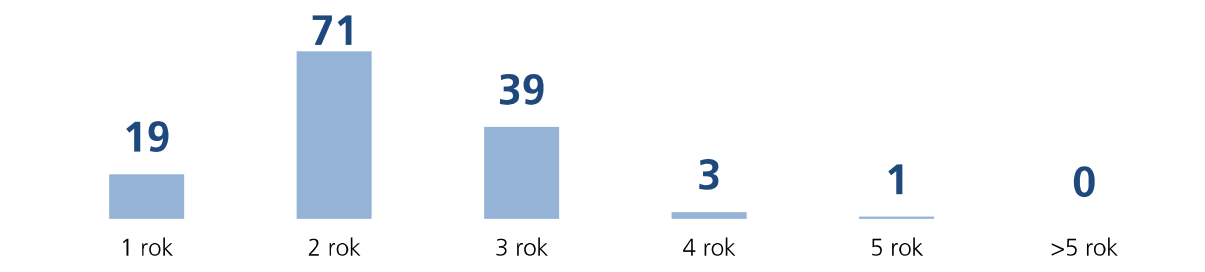
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 939 m², varav 7 744 m² utgör boyta och 2 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
GoBel AB, 559251-6388	138 m ²	2027-06-30
Distriktsläkarna i Västra Götaland AB, 559053-0688	373 m ²	2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Lägenhet som medlemmar kan hyra och styrelsen kan ha möten i.

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal**Leverantör**

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning & trappstäd	PLL Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomi

Från att ha haft extremt låga räntor under några år, och en hög amorteringstakt har styrelsen minskat amorteringstakten för att möta de höga räntorna, men amorteringstakten ligger fortfarande över vad som anges i den ekonomiska planen.

Vi räknar med högre driftskostnader under kommande år, på grund av ränteläget, energipriser och inflationen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN****2022****2021****3 147 437****2 310 326****INBETALNINGAR**

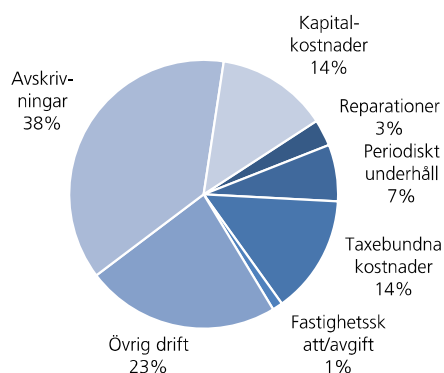
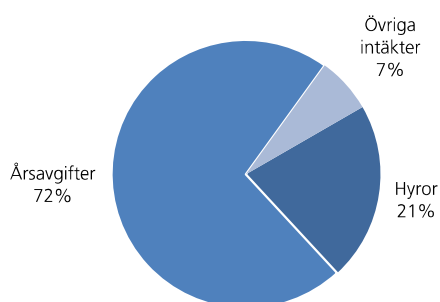
Rörelseintäkter	7 793 259	7 591 480
Finansiella intäkter	6 263	491
Ökning av kortfristiga skulder	355 459	0
	8 154 982	7 591 971

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 291 535	3 185 960
Finansiella kostnader	1 180 944	892 945
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-150 307
Ökning av kortfristiga fordringar	95 936	21 209
Minskning av långfristiga skulder	2 725 000	2 687 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	117 553
	8 293 416	6 754 861

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT***3 009 003****3 147 437****ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL****-138 434****837 111**

*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

Under våren genomfördes 5-årsbesiktning, där föreningen anlidade teknisk förvaltare från PLL Fastighetsförvaltning för att biträda styrelsen och föreningen i arbetet.

Flera avstämningar under året har skett med Skanska, besiktningsmannen, PLLs representant och representant från styrelsen. Vid årets slut är fortfarande vissa besiktningsanmärkningar inte åtgärdade. en uppföljande besiktning är planerad till februari 2023.

Styrelsen beslöt anlita Envatec för att byta till nya expansionskärl som då blir ett slutet system jämfört mot dagens öppna där syre kommer in i radiatorsystemet. Kostnader ca 250 000 kronor.

Under våren bytte föreningen bredbandsleverantör till Sappa, genom det nya gruppanslutningsavtalet får alla lägenheter snabbare uppkoppling och större grundutbud av TV-kanaler till en lägre kostnad mot tidigare avtal.

För att underlätta in och utpassage med cykel från cykelrum, beslöt styrelsen montering av dörrautomatik på en av dörrarna.

Efter några inbrott i slutet av året beslöt styrelsen att komplettera med några fler övervakningskameror i garage och källare samt förstärka fler dörrar med kraftiga brytskydd.

Styrelsen sökte i slutet av året "Ladda bilenbidrag" från Naturvårdsverket som omgående beviljades för resterande 41 parkeringsplatser som idag saknar laddare.

I december 2022 utfördes en rengöring av ventilationssystemet som en del i OVK och injusteringen är planerad till januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 133 st

Överlåtelse under året: 25 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 192

Tillkommande medlemmar: 38

Avgående medlemmar: 46

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	674
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 863	1 850	1 916	1 823
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 894	13 222	13 546	13 882
Elkostnad/m ² totalyta	61	51	47	57
Värmekostnad/m ² totalyta	59	63	50	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	108	132	133
Soliditet (%)	71	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-983	203	373	-3 647
Nettoomsättning (tkr)	7 792	7 589	7 485	7 315

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 739 m² bostäder och 561 m² lokaler.

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	227 955 000	0	0	227 955 000
Upplåtelseavgifter	36 630 309	0	0	36 630 309
Fond för yttre underhåll	2 884 583	1 025 000	-47 587	1 907 170
S:a bundet eget kapital	267 469 892	1 025 000	-47 587	266 492 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 950 559	-1 025 000	250 823	-4 176 382
Årets resultat	-982 787	-982 787	-203 236	203 236
S:a fritt eget kapital	-5 933 347	-2 007 787	47 587	-3 973 146
S:a eget kapital	261 536 545	-982 787	0	262 519 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-982 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 925 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 025 000
summa balanserat resultat	-5 933 345

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

593 479
-5 339 866

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 792 005	7 589 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 254	2 032
Summa rörelseintäkter		7 793 259	7 591 480

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 643 303	-2 826 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 235	-259 153
Personalkostnader	Not 6	-98 997	-99 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 309 830	-3 309 830
Summa rörelsekostnader		-7 601 365	-6 495 790

RÖRELSERESULTAT

191 894 **1 095 690**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 263	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 180 944	-892 945
Summa finansiella poster		-1 174 681	-892 454

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-982 787 **203 236**

ÅRETS RESULTAT

-982 787 **203 236**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	364 574 473	367 863 549
Inventarier	Not 9	46 698	67 452
Summa materiella anläggningstillgångar		364 621 170	367 931 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		364 621 170	367 931 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		150 132	16 016
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 093 092	3 230 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 550	114 842
Summa kortfristiga fordringar		3 318 774	3 361 272
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 175 000	2 175 000
		2 175 000	2 175 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 493 774	5 536 272
SUMMA TILLGÅNGAR		370 114 945	373 467 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 585 309	264 585 309
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 884 583	1 907 170
Summa bundet eget kapital		267 469 892	266 492 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 950 559	-4 176 382
Årets resultat		-982 787	203 236
Summa fritt eget kapital		-5 933 347	-3 973 146
SUMMA EGET KAPITAL		261 536 545	262 519 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 642 633	28 242 633
Summa långfristiga skulder		21 642 633	28 242 633
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	85 377 899	81 502 899
Leverantörsskulder		449 369	92 369
Skatteskulder		193 150	165 000
Övriga skulder		95 574	147 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	819 775	797 568
Summa kortfristiga skulder		86 935 766	82 705 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 114 945	373 467 273

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutslutet. 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
Solcellsanläggning	10 år	10 år
Laddstationer	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 527 087	4 527 087
Årsavgifter - Kapital	1 068 728	1 068 728
Hyror lokaler momspliktiga	1 044 993	1 038 028
Hyror garage moms	615 504	603 633
Hyror parkering	14 250	13 000
Hysesrabatt	0	-25 875
Elintäkter moms	384 045	315 891
Överlåtelse/pantsättning	59 892	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 088	4 760
Gästlägenhet	63 300	44 100
Öresutjämning	118	97
	7 792 005	7 589 448

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	2 361
	Övriga intäkter	1 254	-329
		1 254	2 032
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 825	111 157
	Fastighetsskötsel beställning	13 879	2 767
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 843
	Snöröjning/sandning	5 601	1 951
	Städning entreprenad	184 454	120 001
	Städning enligt beställning	3 038	988
	Mattvätt/Hyrmattor	12 199	10 734
	Hissbesiktning	4 998	4 971
	Gemensamma utrymmen	0	11 836
	Garage/parkering	29 157	6 476
	Gård	0	14 677
	Serviceavtal	50 658	53 721
	Förbrukningsmateriel	10 459	275
	Teleport/hissanläggning	0	4 016
	Störningsjour och larm	0	615
	Brandskydd	66 576	29 455
		497 844	377 483
	Reparationer		
	Lokaler	1 914	5 261
	Gemensamma utrymmen	0	20 363
	Entré/trapphus	14 663	27 226
	Lås	54 234	25 708
	Installationer	0	8 076
	VVS	27 841	40 782
	Värmeanläggning/undercentral	11 214	9 584
	Ventilation	0	10 493
	Elinstallationer	101 000	81 481
	Bredband	5 027	0
	Hiss	22 461	39 370
	Balkonger/altaner	0	81 901
	Mark/gård/utemiljö	1 803	0
	Garage/parkering	0	40 124
	Skador/klotter/skadegörelse	44 700	0
		284 858	390 370
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	47 588
	VVS	254 930	0
	Ventilation	159 325	0
	Bredband	179 224	0
		593 479	47 588

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	510 182	425 900
	Värme	492 740	525 973
	Vatten	249 830	227 496
		1 252 751	1 179 368
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 658	96 788
	Samfällighetsavgift	572 839	382 708
	Kabel-TV	229 246	0
	Bredband	978	261 411
	Övriga fastighetskostnader	0	8 598
		903 721	749 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 650	82 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 643 303	2 826 814
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	8 110	10 940
	Tele- och datakommunikation	3 872	3 698
	Inkassering avgift/hyra	3 493	2 877
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 383	29 024
	Föreningskostnader	3 286	445
	Förvaltningsarvode	140 201	137 206
	Administration	67 807	5 178
	Korttidsinventarier	36 338	3 892
	Konsultarvode	208 272	18 550
	Föreningsavgifter	38 733	38 733
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 740	8 610
		549 235	259 153
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 331	76 091
	Sociala kostnader	23 666	23 903
		98 997	99 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 128 777	3 128 777
	Förbättringar	160 298	160 298
	Inventarier	20 755	20 755
		3 309 830	3 309 830

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	382 120 041	382 270 348
	Nyanskaffningar	0	-150 307
	Utgående anskaffningsvärde	382 120 041	382 120 041
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 256 493	-10 967 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 289 076	-3 289 076
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 545 568	-14 256 493
	Planenligt restvärde vid årets slut	364 574 473	367 863 549
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 639 315	67 639 315
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	197 200 000	143 200 000
	Taxeringsvärde mark	54 665 000	56 650 000
		251 865 000	199 850 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	240 800 000	191 600 000
	Lokaler	11 065 000	8 250 000
		251 865 000	199 850 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 773	103 773
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 773	103 773
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 321	-15 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 754	-20 754
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 075	-36 320
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 698	67 453
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	83 603	82 977
	Klientmedel hos SBC	1 287 065	2 097 226
	Fordringar	486	0
	Räntekonto hos SBC	1 721 938	1 050 211
		3 093 092	3 230 414

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Samfällighetsavgift	0	114 842	
	Städning entreprenad	45 519	0	
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 031	0	
		75 550	114 842	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Återköp bostadsrätt	2022-12-31 2 175 000	2021-12-31 2 175 000	
		2 175 000	2 175 000	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 907 170	1 025 000	
	Reservering enligt stadgar	1 025 000	1 025 000	
	Ersättning från Entreprenör	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 587	-142 830	
	Vid årets slut	2 884 583	1 907 170	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB 1,670 %	22 917 633	24 192 633	2024-03-28
	SEB 0,490 %	28 242 633	28 442 633	2023-06-28
	SEB 0,830 %	28 430 133	28 555 133	2022-12-28
	SEB 3,320 %	27 430 133	28 555 133	2023-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	107 020 532	109 745 532	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-85 377 899	-81 502 899	
		21 642 633	28 242 633	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 98 395 532 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	116 307 732	116 307 732
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	33 821	13 992
	Avgifter och hyror	785 954	783 576
		819 775	797 568

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter att under lång tid diskuterat utbyggnad av elbilsladdning i styrelsen togs beslut om att bygga ut till att omfatta alla 57 parkeringar, med inbördes lastbalansering, men också lastbalansering mot övriga fastigheten.

Styrelsens underskrifter

Göteborgs Kommun den / 2023

Jonas Forslind
Ordförande

Luis Pabel Aguilar
Kassör

Peter Faraj
Ledamot

Viktor Johansson
Ledamot

Daniel Talani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré, org. nr 769628-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

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 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 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. Risker 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 Kvibergs Entré för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 fortlopande 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2023-06-05

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

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