

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kvillebäcken
Org nr: 769611-2049



Dagordning vid årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt § 16
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvillebäcken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-05. Nuvarande stadgar registrerades 2004-08-18.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 780% till 860%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 34 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 23 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 29:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med därpå uppförda 18 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Ögontröstgatan 61 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
10	8	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
34 kvm	15 kvm

Total tomtarea	1 785 m ²
Total bostadsarea	822 m ²
Total lokalarea	94 m ²

Årets taxeringsvärde	11 006 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 006 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 224 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen kommer att skapa en ny underhållsplan då den tidigare är avklarad när nedanstående planerat underhåll är genomfört.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Målning av trapphus	2013
Nya entrétak	2013
Nya källardörrar, utvändigt	2013
Byte av garagedörrar	2018
Byte av portkodlås	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Garage och p-platser	224 tkr

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
Byte av källarfönster	2019
Byte av vindsdörrar	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Johansson	Ordförande	
Caroliné Rebinder-Lindström	Sekreterare	
Christian Blixt	Vice ordförande	
Erik Gunnarsson	Ledamot	
Magnus Persson	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Andersson	Suppleant	
Björn Klockljug	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	815	820	820	821	815
Resultat efter finansiella poster	-109	139	128	101	91
Resultat exklusive avskrivningar	36	284	274	246	236
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-22	226	216	188	178
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	63	68	59	59	59
Balansomslutning	12 778	12 983	12 896	12 813	13 283
Soliditet %	57	57	56	55	53
Likviditet %	860	780	727	693	841
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	928	928	928	928	904
Driftkostnader, kr/m ²	617	335	296	325	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	335	296	325	284
Lån, kr/m ²	5 866	6 356	5 643	5 712	6 293

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 308 250	460 155	232 000	235 869	139 057
Disposition enl. årsstämmobeslut				139 057	-139 057
Reservering underhållsfond			58 000	-58 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-224 019	224 019	
Årets resultat					-122 433
Vid årets slut	6 308 250	460 155	65 981	540 944	-122 433

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	374 926
Årets resultat	-122 433
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-58 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 019
Summa	418 512

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

418 512

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	815 136	819 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 909	4 969
Summa rörelseintäkter		823 045	824 635
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-564 762	-285 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 264	-62 292
Personalkostnader	Not 6	0	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 402	-145 402
Summa rörelsekostnader		-783 428	-506 682
Rörelseresultat		39 617	317 953
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 132	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 405	-178 896
Summa finansiella poster		-162 050	-178 896
Resultat efter finansiella poster		-122 433	139 057
Årets resultat		-122 433	139 057

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 008 742	11 154 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 008 742	11 154 145
Summa anläggningstillgångar		11 008 742	11 154 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 841	0
Övriga fordringar	Not 12	7 406	4 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 604	48 894
Summa kortfristiga fordringar		48 851	53 616
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 720 350	1 775 502
Summa kassa och bank		1 720 350	1 775 502
Summa omsättningstillgångar		1 769 201	1 829 118
Summa tillgångar		12 777 944	12 983 262

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 768 405	6 768 405
Fond för yttre underhåll		65 981	232 000
Summa bundet eget kapital		6 834 386	7 000 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		540 945	235 868
Årets resultat		-122 433	139 057
Summa fritt eget kapital		418 512	374 926
Summa eget kapital		7 252 898	7 375 331
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 306 085	5 373 285
Summa långfristiga skulder		5 306 085	5 373 285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	67 200	67 200
Leverantörsskulder		18 914	39 053
Skatteskulder		139	0
Övriga skulder		1 800	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	130 908	127 554
Summa kortfristiga skulder		218 961	234 647
Summa eget kapital och skulder		12 777 944	12 983 262

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30
Inventarier	Linjär	56

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	763 080	763 074
Hyror, lokaler	32 400	32 400
Hyror, garage	19 656	24 192
Summa nettoomsättning	815 136	819 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	5 689	3 136
Fakturerade kostnader	2 160	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	60	209
Summa övriga rörelseintäkter	7 909	4 969

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-224 019	0
Reparationer	-12 199	-7 430
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 579	-26 697
Tomträttsavgäld	-75 656	-35 515
Försäkringspremier	-14 582	-10 568
Kabel- och digital-TV	-27 172	-26 745
Förbrukningsinventarier	-9 978	-6 259
Vatten	-46 499	-45 904
Fastighetsel	-18 065	-17 039
Uppvärmning	-88 889	-88 913
Sophantering och återvinning	-15 311	-14 961
Förvaltningsarvode drift	-5 813	-5 813
Summa driftkostnader	-564 762	-285 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	0	-581
Förvaltningsarvode administration	-44 719	-39 612
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-15 150
Övriga förvaltningskostnader	-4 350	-769
Kreditupplysningar	-1 594	-1 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 689	-3 136
Kontorsmateriel	-1 132	-1 069
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-1 105	-775
Summa övriga externa kostnader	-73 264	-62 292

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	0	-10 000
Sociala kostnader	0	-3 142
Summa personalkostnader	0	-13 142

2017 arvode var fel uppskattad till 20 000 kr. Det justerades 2018. Årsarvode för styrelse utbetalades med 10 000 kr/år

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-76 095	-76 095
Avskrivningar tillkommande utgifter	-69 307	-69 307
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-145 402	-145 402

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	224	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	224	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-164 211	-126 810
Räntekostnader till kreditinstitut	-134	-52 086
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-164 405	-178 896

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 909 450	8 909 450
Tillkommande utgifter	3 818 538	3 818 538
	12 727 988	12 727 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 727 988	12 727 988

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-766 021	-689 926
Tillkommande utgifter	-807 822	-738 515
	- 1 573 844	- 1 428 441

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-76 095	-76 096
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-69 307	-69 307
	- 145 402	- 145 403
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 719 245	- 1 573 844

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	8 067 334	8 143 429
Tillkommande utgifter	2 941 408	3 010 716

Taxeringsvärden

Bostäder	10 729 000	10 729 000
Lokaler	277 000	277 000

Totalt taxeringsvärde

	11 006 000	11 006 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 024 000</i>	<i>6 024 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 982 000</i>	<i>4 982 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	88 363	88 363
	88 363	88 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 363	88 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-88 363	-88 363
	- 88 363	- 88 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 88 363	- 88 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 406	4 722
Summa övriga fordringar	7 406	4 722

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 750	12 032
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 940	6 793
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 155
Förutbetald tomträttsavgäld	18 914	18 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 604	48 894

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	1 715 350	1 770 502
Summa kassa och bank	1 720 350	1 775 502

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 373 285	5 440 485
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 200	-67 200
Långfristig skuld vid årets slut	5 306 085	5 373 285

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,67%	2019-02-19	494 362,00	0,00	17 200,00	477 162,00
SBAB	3,45%	2020-04-20	2 475 000,00	0,00	25 000,00	2 450 000,00
SBAB	2,75%	2021-04-06	2 471 123,00	0,00	25 000,00	2 446 123,00
Summa			5 440 485,00	0,00	67 200,00	5 373 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 268 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 037 285 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupna räntekostnader	14 088	14 231
Upplupna vattenavgifter	7 405	8 180
Upplupna värmekostnader	19 344	12 176
Upplupna revisionsarvoden	13 375	13 625
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	50 412	53 058
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 908	127 554

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 750 000	6 750 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-04-24

Ort och datum

Mathias Johansson

Mathias Johansson

Caroliné Rebinder-Lindström

Caroliné Rebinder-Lindström

Christian Blixt

Christian Blixt

Erik Gunnarsson

Erik Gunnarsson

Magnus Persson

Magnus Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson

Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken, org.nr 769611-2049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Kvillebäcken för år 2018 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 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 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:

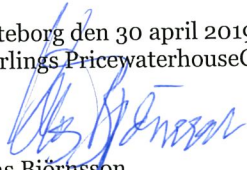
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 30 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kvillebäcken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kvillebäcken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860