

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvillebäcken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Kvillebäcken 29:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med därpå uppförda 18 lägenheter och en lokal. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Ögontröstgatan 6 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 m²

Total bostadsarea 822 m²

Total lokalarea 94 m²

Årets taxeringsvärde 14 297 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 006 000 kr

Det gäller tomträtt, föreningen äger inte marken.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,95 % 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 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen kommer att skapa en ny underhållsplan under kommande räkenskapsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av trapphus	2013
Nya entrétag	2013
Nya källardörrar, utvändigt	2013
Byte av garagedörrar	2018
Byte av portkodlås	2018

Planerat underhåll

	År
Grunddränering	2020
Byte av källarfönster	2020–2021
Byte av vindsdörrar	2020–2021
Gemensam uteplats	2020–2021

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

Styrelse

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

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 23 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 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 2019 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

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

Ordförande har ordet

År 2019 är förbi och jag vill passa på att lyfta några av årets händelser samt informera lite om vad som är planerat att ske framöver i vår förening.

För styrelsen har det ständigt pågående arbetet med att förvalta föreningen fortlöpt enligt plan. Vi har lämnat över de uppgifter som myndigheter, Riksbyggen och revisorer har efterfrågat under året och vi har hanterat vår ekonomi. Utöver det årligen återkommande arbetet så har vi beställt och fått utfört en energideklaration, vilket är en sammanställning av husets energianvändning. Renovering och uppräschning av vår entré till tvättstugan har utförts. Vi har arbetat med husets brandskydd, det har skett genom att informera medlemmar om vad man ska och bör ha i sin lägenhet samt satt upp brandsläckare i trappuppgångarna. Genom att ta bort ett av kärlen för restavfall så har vi minskat våra kostnader för avfallshanteringen. Ett avtal har tecknats för att få årlig service på vår utrustning i tvättstugan.

Styrelsen har även påbörjat arbeten som kommer slutföras under år 2020. Det pågår just nu en radonmätning som kommer vara färdig i februari. Vi har tagit in offerter för en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Våra stadgar behöver förnyas och ett arbete pågår tillsammans med Riksbyggen för att kunna skicka ut ett förslag och även kalla till en extrastämma med avsikten att fastställa de nya stadgarna. Vi har sedan tidigare planerade underhållsarbeten i form av byte av källarfönster och vindsdörrar men det är inte bestämt när i tid som arbetet kan påbörjas. Det är önskvärt att det sker någon gång 2020 - 2021.

Två städdagar har genomförts, en med god uppslutning av medlemmar och en med lite sämre. När många var med och hjälpte till fick vi mycket gjort och vi hann även med att ge fasaden en välbehövlig tvätt vilket glädde mig och styrelsen mycket. Städdagarna är ett bra tillfälle att få träffa sina grannar och även göra en gemensam insats för allas trevnad.

En mycket stor del av styrelsens tid för verksamhetsåret 2019 har gått till arbetet med att få till stånd en dränering av grunden. Inga dräneringsarbeten har utförts sedan husets byggnationsår 1948 och en besiktning har indikerat att dräneringssystemet inte fungerar tillfredsställande. Offerter och kompletteringar har begärts in i omgångar från olika företag och styrelsen hoppas kunna fatta beslut om entreprenör i början av 2020. Enligt plan kan arbetet då påbörjas som tidigast i april månad. Dräneringen blir ett av de största underhållsarbetena som har varit sedan bildandet av föreningen både vad gäller tid och pengar. Styrelsen hoppas på förståelse på att det förberedande arbetet tar tid.

Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland tidskrävande uppdrag som innebär man tar ansvar för att föreningen ska fungera både kortsiktigt och långsiktigt. Det innebär inte bara ansvar för fastigheten och dess tekniska funktioner utan även för ekonomin och för att bostadsrättsföreningen ska följa lagen. Styrelsen består inte av proffs utan av vanliga människor (dina grannar) som väljer att spendera en del av sin fritid åt att göra ditt boende bättre och tryggare. Som ledamot avsätter man en del av sin tid men man lär sig mycket, man får vara med och bestämma och man lär känna sina grannar bättre. Styrelsen fungerar bäst med flera engagerade ledamöter som kan dela på ansvaret och med medlemmar som är intresserade och tar initiativ för föreningens bästa.

Att bo i en bostadsrättsförening handlar om samarbete och att ta ansvar för sitt boende. För att föreningen ska fungera krävs engagemang från medlemmar och styrelse. Som medlem ansvarar du inte bara för lägenheten du bor i utan du är själv med och äger huset, det vill säga allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön. Min önskan för år 2020 är att bli färdig med dräneringsprojektet så vi sedan kan fortsätta med lite roligare projekt som syns mer och inte döljs under marken. Jag vill avsluta med att tacka medlemmar och styrelse för året som gått och hoppas att vi alla kan hjälpas åt för göra 2020 till ett riktigt bra år för vår förening.

Magnus Persson, ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	819	815	820	820	821
Resultat efter finansiella poster	45	-109	139	128	101
Resultat exklusive avskrivningar	191	36	284	274	246
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	133	-22	226	216	188
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	63	63	68	59	59
Balansomslutning	12 776	12 778	12 983	12 896	12 813
Soliditet %	57	57	57	56	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	928	928	928	928	928
Driftkostnader, kr/m ²	413	617	335	296	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	372	335	296	325
Lån, kr/m ²	5 793	5 866	6 356	5 643	5 712

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 308 250	460 155	65 981	540 945	-122 433
Disposition enl. årsstämmobeslut				-122 433	122 433
Reservering underhållsfond			58 000	-58 000	
Årets resultat					45 756
Vid årets slut	6 308 250	460 155	123 981	360 512	45 756

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	418 512
Årets resultat	45 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-58 000
Summa	406 268

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	406 268
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	819 672	815 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 058	7 909
Summa rörelseintäkter		825 730	823 045
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-378 099	-564 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 503	-73 264
Personalkostnader	Not 6	-13 000	0
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-145 402	-145 402
Summa rörelsekostnader		-621 004	-783 428
Rörelseresultat		204 726	39 617
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 458	2 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 555	-164 405
Summa finansiella poster		-158 969	-162 050
Resultat efter finansiella poster		45 756	-122 433
Årets resultat		45 756	-122 433

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 863 340	11 008 742
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 863 340	11 008 742
Summa anläggningstillgångar		10 863 340	11 008 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	2 841
Övriga fordringar	Not 10	9 694	7 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 199	38 604
Summa kortfristiga fordringar		51 056	48 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 862 139	1 720 350
Summa kassa och bank		1 862 139	1 720 350
Summa omsättningstillgångar		1 913 195	1 769 201
Summa tillgångar		12 776 535	12 777 944

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 768 405	6 768 405
Fond för yttre underhåll		123 981	65 981
Summa bundet eget kapital		6 892 386	6 834 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		360 512	540 945
Årets resultat		45 756	-122 433
Summa fritt eget kapital		406 268	418 512
Summa eget kapital		7 298 654	7 252 898
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 838 885	5 306 085
Summa långfristiga skulder		2 838 885	5 306 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 467 200	67 200
Leverantörsskulder		29 450	18 914
Skatteskulder		1 059	139
Övriga skulder		1 710	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 576	130 908
Summa kortfristiga skulder		2 638 995	218 961
Summa eget kapital och skulder		12 776 535	12 777 944

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 hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	763 080	763 080
Hyror, lokaler	32 400	32 400
Hyror, garage	24 192	19 656
Summa nettoomsättning	819 672	815 136

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 096	5 689
Fakturerade kostnader	540	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Övriga rörelseintäkter	420	60
Summa övriga rörelseintäkter	6 058	7 909

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-224 019
Reparationer	-11 601	-12 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 756	-26 579
Tomträttsavgäld	-75 656	-75 656
Försäkringspremier	-15 585	-14 582
Kabel- och digital-TV	-27 763	-27 172
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 000	0
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 000	0
Förbrukningsinventarier	-7 449	-9 978
Fordons- och maskinkostnader	-559	0
Vatten	-49 255	-46 499
Fastighetsel	-25 484	-18 065
Uppvärmning	-86 797	-88 889
Sophantering och återvinning	-13 819	-15 311
Förvaltningsarvode drift	-11 625	-5 813
Summa driftkostnader	-378 099	-564 762

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 917	-44 719
Arvode, yrkesrevisorer	-14 300	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 170	-4 350
Kreditupplysningar	0	-1 594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 561	-5 689
Kontorsmateriel	-1 391	-1 132
Konsultarvoden	-5 633	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-980	-1 105
Summa övriga externa kostnader	-84 503	-73 264

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	0
Sociala kostnader	-3 000	0
Summa personalkostnader	-13 000	0

Bokförd kostnad avseende styrelsearvoden skiljer sig mot det på stämman beslutade arvodet för 2019, detta pga justering av 2018-års arvode som utförts under räkenskapsår 2019.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-76 095	-76 095
Avskrivningar tillkommande utgifter	-69 307	-69 307
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-145 402	-145 402

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 909 450	8 909 450
Tillkommande utgifter	3 818 538	3 818 538
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 727 988	12 727 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-842 116	-766 021
Tillkommande utgifter	-877 130	-807 822
	-1 719 246	-1 573 843
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-76 095	-76 095
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-69 307	-69 307
	-145 402	-145 402
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 864 648	-1 719 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 863 340	11 008 742
Varav		
Byggnader	7 991 239	8 067 334
Tillkommande utgifter	2 872 101	2 941 408
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 000 000	10 729 000
Lokaler	297 000	277 000
Totalt taxeringsvärde	14 297 000	11 006 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 032 000</i>	<i>6 024 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 265 000</i>	<i>4 982 000</i>
Det gäller tomträtt, föreningen äger inte marken.		

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	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	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 694	7 406
Summa övriga fordringar	9 694	7 406

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 173	12 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 112	6 940
Förutbetald tomträttsavgäld	18 914	18 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 199	38 604

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	5 000
Transaktionskonto	1 862 139	1 715 350
Summa kassa och bank	1 862 139	1 720 350

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 306 085	5 373 285
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 467 200	-67 200
Långfristig skuld vid årets slut	2 838 885	5 306 085

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB**	3,45%	2020-04-20	2 450 000,00	0,00	25 000,00	2 425 000,00
SBAB	2,09%	2021-03-08	477 162,00	0,00	17 200,00	459 962,00
SBAB	2,75%	2021-04-06	2 446 123,00	0,00	25 000,00	2 421 123,00
Summa			5 373 285,00	0,00	67 200,00	5 306 085,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABS lån om 2 425 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 200 kr samt att ett lån på 2 425 000 kr ska villkorsändras, varför den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 142	6 284
Upplupna räntekostnader	13 944	14 088
Upplupna elkostnader	2 043	0
Upplupna vattenavgifter	7 480	7 405
Upplupna värmekostnader	11 900	19 344
Upplupna revisionsarvoden	14 050	13 375
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 950	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 615	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58 453	50 412
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 576	130 908

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 750 000	6 750 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

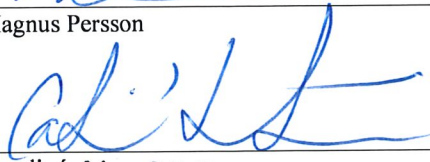
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

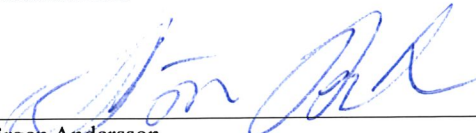
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-05-11
Ort och datum


Magnus Persson

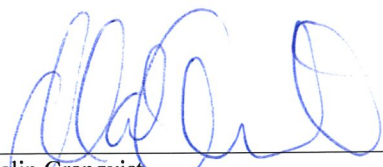

Christian Blixt


Caroliné Yeager


Jörgen Andersson

Mathias Johansson
Mathias Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 29:1, org.nr 769611-2049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 29:1 för år 2019.

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 2019 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Kvillebäcken 29:1 för år 2019 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.



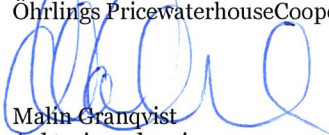
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 28 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 bostadsrättsförenings 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 planliga 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