



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:22.

Föreningens andel är 5,4 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Föreningens fastighet omfattar ett underjordiskt p-garage med 44 platser. Föreningen blockuthyr hela garaget med 44 parkeringsplatser till sitt dotterbolag Kvillebäcksparkens Parkering AB, 556753-3228. Detta bolag hyr sedan ut garageplatser till bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsen

Henrik Andersson	Ledamot
Martin Arnlid Porizka	Ledamot
Patrik Benigar	Ledamot
Danilo Reschiglian	Ledamot

Carl Brodén	Suppleant
Kevin Hong	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrik Benigar, Carl Brodén och Kevin Hong.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anna Jarenfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 77:2	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 4 flerbostadshus.

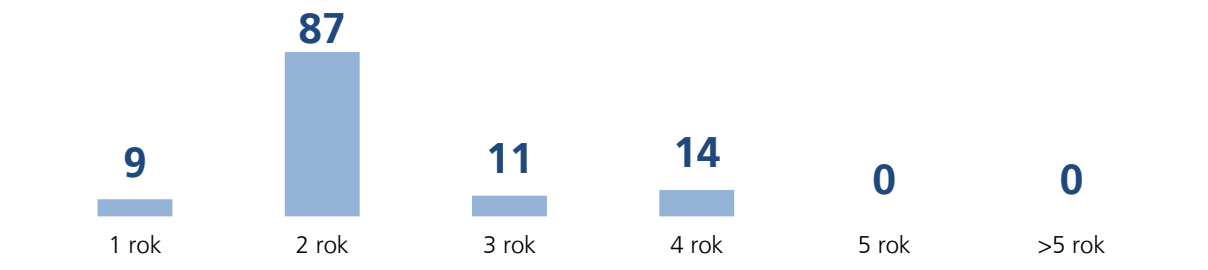
Värdeåret är 2016.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

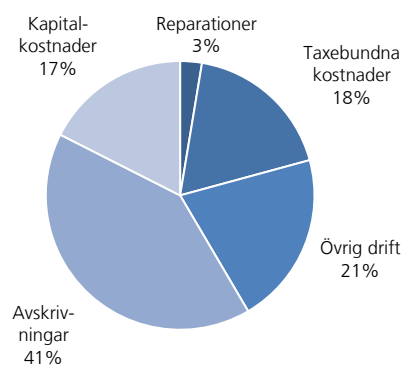
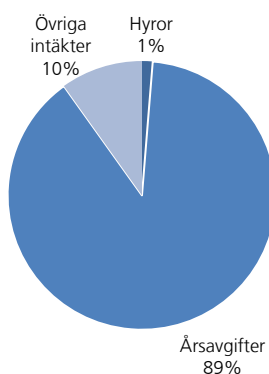
Vi ser över möjligheten att ytterligare rusta upp vår gemensamma takterrass för att skapa en mer trivsamt miljö. Vi kommer även titta vidare på om laddstolpar för elbilar kan vara något som är intressant att installera i föreningens garage.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 851 447	3 509 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 861 426	6 059 247
Finansiella intäkter	5 170	118
Minskning kortfristiga fordringar	392 564	142 143
	6 259 160	6 201 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 389 330	2 227 557
Finansiella kostnader	1 009 712	1 473 055
Minskning av långfristiga skulder	1 790 000	1 490 000
Minskning av kortfristiga skulder	274 968	668 897
	5 464 011	5 859 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 646 596	3 851 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	795 149	3 851 447

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsplan på 30 år upprättad
- OVK-besiktning genomförd för hela fastigheten och samtliga ventilationssystem blev godkända.
- Gruppanslutning bredband tecknad med Ownit för samtliga lägenheter
- Kameraövervakning i garage samt källarutrymmen installerad.
- Ivar Kjellberg Fastighets AB har under året inlett arbetet med att verifiera vår fastighet för Miljöbyggnad Silver. Arbetet tros vara färdigt i början av 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	724	723	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 043	12 294	12 502	12 502
Elkostnad/m ² totalyta	81	68	67	50
Värmekostnad/m ² totalyta	40	40	39	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	26	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	206	201	130
Soliditet (%)	74	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	1 182	1 418	-1 177
Nettoomsättning (tkr)	5 857	6 054	73	73

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 153 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	243 515 000	0	0	243 515 000
Fond för yttre underhåll	1 445 858	461 618	0	984 240
S:a bundet eget kapital	244 960 858	461 618	0	244 499 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 347	-461 618	1 181 911	-742 640
Årets resultat	114 870	114 870	-1 181 911	1 181 911
S:a fritt eget kapital	92 524	-346 748	0	439 271
S:a eget kapital	245 053 382	114 870	0	244 938 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	439 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 618
summa balanserat resultat	92 522

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	92 522
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 856 612	6 054 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 814	5 163
Summa rörelseintäkter		5 861 426	6 059 247

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 980 478	-1 771 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 747	-395 894
Personalkostnader	Not 6	-61 106	-59 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 352 684	-1 176 842
Summa rörelsekostnader		-4 742 014	-3 404 399

RÖRELSERESULTAT

1 119 412 **2 654 848**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 170	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 009 712	-1 473 055
Summa finansiella poster	-1 004 542	-1 472 937

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

114 870 **1 181 911**

ÅRETS RESULTAT

114 870 **1 181 911**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	326 846 790	329 199 474
Summa materiella anläggningstillgångar	326 846 790	329 199 474
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag Not 9	209 334	209 334
Summa finansiella anläggningstillgångar	209 334	209 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	327 056 124	329 408 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 261	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 258 821	241 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	73 211	407 603
Summa kortfristiga fordringar	4 341 293	649 217
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	561 957	3 851 447
Summa kassa och bank	561 957	3 851 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 903 249	4 500 664
SUMMA TILLGÅNGAR	331 959 374	333 909 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 515 000	243 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 445 858	984 240
Summa bundet eget kapital		244 960 858	244 499 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 347	-742 640
Årets resultat		114 870	1 181 911
Summa fritt eget kapital		92 524	439 271
SUMMA EGET KAPITAL		245 053 382	244 938 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	87 925 000
Summa långfristiga skulder		0	87 925 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	86 135 000	0
Leverantörsskulder		202 367	460 629
Övriga skulder		59 306	276 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	509 320	308 811
Summa kortfristiga skulder		86 905 992	1 045 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 959 374	333 909 472

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	200 år

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

Föreningens årsredovisning 2018 och årsredovisning 2019 har upprättats av olika ekonomiska förvaltare; NordicLife Förvaltning AB 2018 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2019. Eftersom de två ekonomiska förvaltarna har använt sig av olika kontoplaner och kontindelning för föreningens redovisning så skiljer sig indelningen av intäkter och kostnader en del mellan årsredovisningen 2018 och årsredovisningen 2019.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 207 636	5 176 307
Hyror garage moms	72 752	349 648
Hyror förråd	2 400	2 600
Vattenintäkter moms	0	471
Varmvattenintäkter	213 520	195 889
Elintäkter	346 680	329 164
Överlåtelse	4 093	0
Pantsättning	9 492	0
Öresutjämning	38	5
	5 856 612	6 054 084

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 814	5 163
	4 814	5 163

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	132 080	49 725
	Fastighetsskötsel beställning	3 172	118 441
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 276	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 280	0
	Snöröjning/sandning	5 488	0
	Städning entreprenad	101 600	32 386
	Städning enligt beställning	11 730	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 049	0
	Hissbesiktning	4 655	9 080
	Myndighetstillsyn	18 643	0
	Bevakning	16 782	11 474
	Serviceavtal	62 956	23 811
	Förbrukningsmateriel	399	5 442
	Teleport/hissanläggning	10 920	0
	Störningsjour och larm	2 458	0
		509 488	250 360
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	67 772
	Lokaler	0	3 615
	Gemensamma utrymmen	0	97 680
	Sophantering/återvinning	6 094	0
	Entré/trapphus	25 715	0
	Lås	4 448	0
	Installationer	0	44 635
	VVS	31 856	0
	Ventilation	28 652	0
	Elinstallationer	7 296	0
	Hiss	17 129	0
	Huskropp utvändigt	0	3 946
	Garage/parkering	25 365	11 918
	Skador/klotter/skadegörelse	1 611	0
		148 165	229 566
	Taxebundna kostnader		
	El	581 349	485 924
	Värme	289 321	283 138
	Vatten	168 593	194 545
	Sophämtning/renhållning	0	41 001
	Grovsopor	3 994	0
		1 043 257	1 004 608
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 920	78 438
	Samfällighetsavgift	178 491	205 104
	Bredband	4 157	3 792
		279 568	287 334
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 980 478	1 771 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	7 601	0
	Tele- och datakommunikation	6 603	4 638
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Hysesförluster	29	0
	Revisionsarvode extern revisor	56 875	43 715
	Föreningskostnader	900	900
	Styrelseomkostnader	195	0
	Förvaltningsarvode	177 326	304 237
	Förvaltningsarvoden övriga	17 394	13 773
	Administration	2 872	2 393
	Korttidsinventarier	5 040	15 319
	Konsultarvode	69 086	3 424
	Övriga driftskostnader	0	7 496
		347 747	395 894

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	46 500	45 499
	Sociala kostnader	14 606	14 296
		61 106	59 795

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 352 684	1 176 842
		2 352 684	1 176 842

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 730 000	332 730 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	332 730 000	332 730 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 530 526	-2 353 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 352 684	-1 176 842
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 883 210	-3 530 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	326 846 790	329 199 474
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	97 461 643	97 461 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	138 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	43 000 000
		203 000 000	154 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	203 000 000	154 000 000
		203 000 000	154 000 000

Not 9	INSATS INTRESSEFÖRETAG	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 334	209 334
	Utgående anskaffningsvärde	209 334	209 334

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

	2019-12-31	2018-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	209 334	209 334	
Utgående anskaffningsvärde	209 334	209 334	
Dotterföretag / Org. nr / Säte	Antal andelar	i %	Bokfört värde
Kvillebäckens Parkerings AB / 556753-3228 / Göteborg	1 000	100	209 334
	1 000	100	209 334

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	31 778	26 877
	Momsavräkning	0	4 901
	Klientmedel hos SBC	4 084 639	0
	Fordringar	0	74 999
	Avräkning Kvillebäckens Parkerings AB	142 403	134 837
		4 258 821	241 614

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	30 127	6 537
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	349 648
	Samfällighetsavgift	35 064	49 221
	Administration	0	1 250
	Bredband	0	947
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 020	0
		73 211	407 603

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	984 240	0
	Reservering enligt stadgar	461 618	622 035
	Reservering enligt stämmobeslut	0	362 205
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 445 858	984 240

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	Handelsbanken	0,850 %	26 435 000	27 925 000
	Handelsbanken	1,890 %	30 000 000	30 000 000
	Handelsbanken	1,030 %	29 700 000	30 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		86 135 000	87 925 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-86 135 000	0
			0	87 925 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, även om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 635 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 415 000	89 415 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

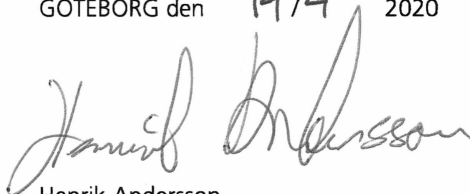
El	57 936	49 631
Värme	38 371	43 050
Vatten	15 735	12 322
Extern revisor	42 000	27 000
Ränta	156 720	160 661
Avgifter och hyror	198 558	16 147
	509 320	308 811

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14/4 2020



Henrik Andersson
Ledamot



Martin Arnlid Porizka
Ledamot



Patrik Benigar
Ledamot



Danilo Resniglian
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken, org.nr 769620-9068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

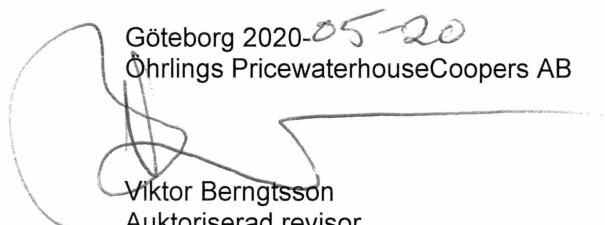
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg 2020-05-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Berngtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 174 000	5 207 636	5 174 000
Hyror garage moms	400 000	72 752	422 400
Hyror förråd	2 000	2 400	2 400
Varmvattenintäkter	200 000	213 520	154 000
Elintäkter	300 000	346 680	240 000
Överlåtelse	0	4 093	0
Pantsättning	0	9 492	0
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	4 814	0
	6 076 000	5 861 426	5 992 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-136 000	-132 080	0
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-3 172	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-76 000	-74 276	-75 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 280	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 488	-15 000
Städning entreprenad	-106 000	-101 600	0
Städning enligt beställning	-15 000	-11 730	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-62 049	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 655	0
Myndighetstillsyn	0	-18 643	0
Bevakning	-14 000	-16 782	-28 000
Serviceavtal	-64 000	-62 956	-64 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-399	0
Teleport/hissanläggning	-12 000	-10 920	-11 000
Störningsjour och larm	0	-2 458	0
	-474 000	-509 488	-233 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-135 000
Sophantering/återvinning	0	-6 094	0
Entré/trapphus	0	-25 715	0
Lås	0	-4 448	0
VVS	0	-31 856	0
Ventilation	0	-28 652	0
Elinstallationer	0	-7 296	0
Hiss	0	-17 129	0
Garage/parkering	0	-25 365	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 611	0
	-150 000	-148 165	-135 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-550 000	-581 349	-490 000
Värme	-295 000	-289 321	-285 000
Vatten	-195 000	-168 593	-130 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-40 000
Grovsopor	0	-3 994	0
	-1 040 000	-1 043 257	-945 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-123 000	-96 920	-121 000
Samfällighetsavgift	-197 000	-178 491	-197 000
Bredband	-4 000	-4 157	-4 000
	-324 000	-279 568	-322 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-7 601	-5 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 603	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Hysesförluster	0	-29	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 000	-56 875	-43 000
Föreningskostnader	-2 000	-900	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-195	0
Förvaltningsarvode	-185 000	-177 326	-417 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-17 394	-15 000
Administration	-5 000	-2 872	-5 000
Korttidsinventarier	-10 000	-5 040	0
Konsultarvode	-20 000	-69 086	-20 000
	-294 000	-347 747	-512 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-46 500	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 606	-15 000
	-62 300	-61 106	-61 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 177 000	-2 352 684	-1 177 000
	-1 177 000	-2 352 684	-1 177 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 521 300	-4 742 014	-3 485 500
RÖRELSERESULTAT	2 554 700	1 119 412	2 507 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	390	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4 780	0
Låneräntor	-1 236 000	-997 472	-1 440 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5 405	0
Övriga räntekostnader	0	-6 835	0
	-1 236 000	-1 004 542	-1 440 000
RESULTAT	1 318 700	114 870	1 067 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE