



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvillebäcksparken



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

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 2020.

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.

Styrelsen

Danilo Reschiglian	Ordförande
Henrik Andersson	Ledamot
Martin Arnlid Porizka	Ledamot
Patrik Benigar	Ledamot
Kevin Hong	Ledamot
Sandra Gnanzi	Suppleant
Anna Jarenfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Henrik Andersson, Martin Arnlid Porizka och Danilo Reschiglian.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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.

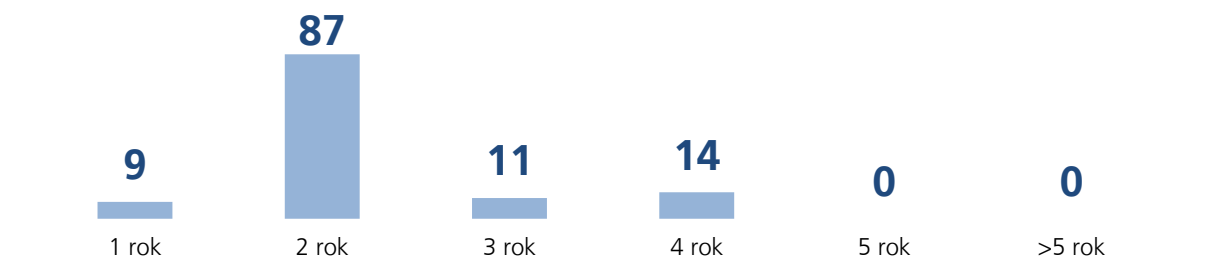
Värdeåret är 2016.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning/reparationer i samtliga entréer/trappuppgångar och övriga gemensamma ytor.	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

2020 har varit ett annorlunda år för de flesta, inklusive för oss i styrelsen. Fysiska styrelsemöten var färre än planerat men övergick senare till digitala möten. Stort fokus har varit att hitta vägar att nå ut med information till medlemmar på ett effektivt sätt och vi kommer fortsätta med kontinuerliga informationsblad samt lägga upp aktuell information på SBC-portalen <http://varbrf.sbc.se/> och föreningens hemsida <https://kvillebacksparken.se/>.

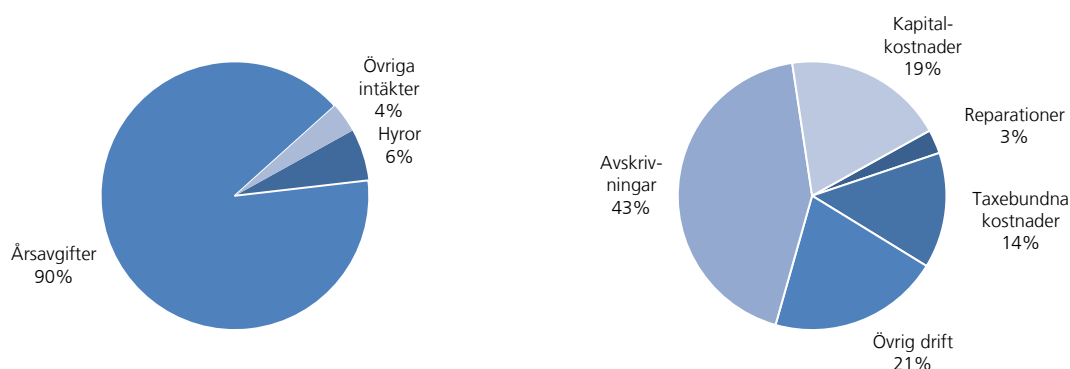
Upprustningen av takterrassen har börjat och kommer färdigställas under 2021. Vi kommer även installera laddstolpar för elbilar på ett antal parkeringsplatser i garaget under året.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 646 596	3 851 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 737 800	5 861 426
Finansiella intäkter	0	5 170
Minskning kortfristiga fordringar	0	392 564
Ökning av kortfristiga skulder	399 045	0
	6 136 845	6 259 160
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 041 475	2 389 330
Finansiella kostnader	1 050 975	1 009 712
Ökning av materiella anläggningstillgångar	200 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	187 720	0
Minskning av långfristiga skulder	4 300 000	1 790 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	274 968
	7 780 170	5 464 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 003 271	4 646 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 643 324	795 149

*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

- Fastighetens miljöcertifiering verifierades under året och blev godkänd enligt Miljöbyggnad Silver.
- Kameraövervakningssystemet kompletterades med ytterligare kameror för att få bättre täckning av fastighetens gemensamma ytor.
- Upprustning av takterrassen inleddes i slutet av året. En del av takterrassen kommer bli inglasad bland annat.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten.

Detta innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	728	724	723
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 441	12 043	12 294	12 502
Elkostnad/m ² totalyta	57	81	68	50
Värmekostnad/m ² totalyta	25	40	40	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	27	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	141	206	130
Soliditet (%)	75	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	293	115	1 182	-1 177
Nettoomsättning (tkr)	5 735	5 857	6 054	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	1 907 476	461 618	0	1 445 858
S:a bundet eget kapital	245 422 476	461 618	0	244 960 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-369 094	-416 618	69 871	-22 347
Årets resultat	292 667	292 667	-114 870	114 870
S:a ansamlad förlust	-76 427	-123 951	-44 999	92 524
S:a eget kapital	245 346 049	337 667	-44 999	245 053 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	292 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	92 522
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 618
summa balanserat resultat	-76 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-76 429
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 735 395	5 856 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 405	4 814
Summa rörelseintäkter		5 737 800	5 861 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 690 912	-1 980 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 403	-347 747
Personalkostnader	Not 6	-62 160	-61 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 352 684	-2 352 684
Summa rörelsekostnader		-4 394 159	-4 742 014
RÖRELSERESULTAT		1 343 642	1 119 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 975	-1 009 712
Summa finansiella poster		-1 050 975	-1 004 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		292 667	114 870
ÅRETS RESULTAT		292 667	114 870

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	324 494 107	326 846 790
Pågående byggnation	Not 9	200 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		324 694 107	326 846 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		209 334	209 334
Summa finansiella anläggningstillgångar		209 334	209 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 903 441	327 056 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 067	9 261
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 138 838	4 258 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	99 535	73 211
Summa kortfristiga fordringar		3 246 440	4 341 293
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		201 205	561 957
Summa kassa och bank		201 205	561 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 447 645	4 903 249
SUMMA TILLGÅNGAR		328 351 086	331 959 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 515 000	243 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 907 476	1 445 858
Summa bundet eget kapital		245 422 476	244 960 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-369 094	-22 347
Årets resultat		292 667	114 870
Summa fritt eget kapital		-76 427	92 524
SUMMA EGET KAPITAL		245 346 049	245 053 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	59 100 000	0
Summa långfristiga skulder		59 100 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 735 000	86 135 000
Leverantörsskulder		395 246	202 367
Övriga skulder		70 229	59 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	704 562	509 320
Summa kortfristiga skulder		23 905 037	86 905 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 351 086	331 959 374

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).

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 174 384	5 207 636
Hyror garage moms	355 000	72 752
Hyror förråd	2 400	2 400
Varmvattenintäkter	78 494	213 520
Elintäkter	65 819	346 680
Elintäkter moms	59 281	0
Överlåtelse	0	4 093
Pantsättning	0	9 492
Öresutjämning	17	38
	5 735 395	5 856 612

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så det innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende Varmvattenintäkter, Elintäkter och Elintäkter moms.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 405	4 814
	2 405	4 814

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	134 160	132 080
	Fastighetsskötsel beställning	9 634	3 172
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 276	74 276
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 280
	Snöröjning/sandning	0	5 488
	Städning entreprenad	103 200	101 600
	Städning enligt beställning	2 275	11 730
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	62 049
	Hissbesiktning	4 770	4 655
	Myndighetstillsyn	0	18 643
	Bevakning	33 390	16 782
	Serviceavtal	62 686	62 956
	Förbrukningsmateriel	5 056	399
	Teleport/hissanläggning	10 920	10 920
	Störningsjour och larm	1 625	2 458
		441 992	509 488
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	8 037	6 094
	Entré/trapphus	275	25 715
	Lås	37 409	4 448
	VVS	22 568	31 856
	Ventilation	19 445	28 652
	Elinstallationer	550	7 296
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 307	0
	Bredband	11 650	0
	Hiss	31 091	17 129
	Tak	4 675	0
	Balkonger/altaner	11 155	0
	Garage/parkering	6 413	25 365
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 611
		159 575	148 165
	Taxebundna kostnader		
	El	408 100	581 349
	Värme	180 891	289 321
	Vatten	169 498	168 593
	Grovsopor	0	3 994
		758 489	1 043 257
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	120 438	96 920
	Samfällighetsavgift	210 418	178 491
	Bredband	0	4 157
		330 856	279 568
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 690 912	1 980 478

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende El, Värme och Vatten.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 739	7 601
	Tele- och datakommunikation	7 571	6 603
	Inkassering avgift/hyra	5 850	3 825
	Hysesförluster	61	29
	Revisionsarvode extern revisor	38 125	56 875
	Föreningskostnader	20 204	900
	Styrelseomkostnader	0	195
	Förvaltningsarvode	180 120	177 326
	Förvaltningsarvoden övriga	12 438	17 394
	Administration	4 676	2 872
	Korttidsinventarier	4 599	5 040
	Konsultarvode	0	69 086
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 020	0
		288 403	347 747
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 860	14 606
		62 160	61 106
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 352 684	2 352 684
		2 352 684	2 352 684

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 730 000	332 730 000
	Utgående anskaffningsvärde	332 730 000	332 730 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 883 210	-3 530 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 352 684	-2 352 684
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 235 893	-5 883 210
	Planenligt restvärde vid årets slut	324 494 107	326 846 790
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	97 461 643	97 461 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
		203 000 000	203 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	203 000 000	203 000 000
		203 000 000	203 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Inglasning terrass	200 000	0
		200 000	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	64 368	31 778
	Klientmedel hos SBC	2 802 066	4 084 639
	Avräkning övrigt	272 403	142 403
		3 138 838	4 258 821
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	30 103	30 127
	Samfällighetsavgift	61 242	35 064
	Administration	0	0
	Bredband	0	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 190	8 020
		99 535	73 211

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 445 858	984 240
	Reservering enligt stadgar	461 618	461 618
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 907 476	1 445 858

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	ändringsda
	Handelsbanken	0,700 %	22 435 000	26 435 000
	Handelsbanken	0,520 %	30 000 000	30 000 000
	Handelsbanken	0,520 %	29 400 000	29 700 000
	Summa skulder till kreditinstitut		81 835 000	86 135 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 735 000	-86 135 000
			59 100 000	0

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 835 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 415 000	89 415 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	60 779	57 936
	Värme	35 785	38 371
	Vatten	18 487	15 735
	Extern revisor	42 000	42 000
	Ränta	58 460	156 720
	Avgifter och hyror	489 051	198 558
		704 562	509 320

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8/4 2021



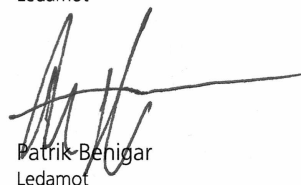
Danilo Reschiglian
Ordförande



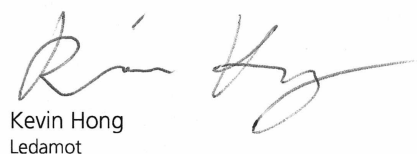
Henrik Andersson
Ledamot



Martin Arnlid Porizka
Ledamot



Patrik Benigar
Ledamot



Kevin Hong
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021
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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

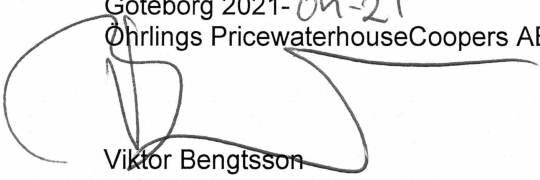
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-04-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

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