



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

#### 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 sopsuganläggningen.

#### Styrelsen

Anna Jarenfors	Ordförande
Patrik Benigar	Ledamot
Stern Gösta Mikael Dahl	Ledamot
Sandra Gnanzi	Ledamot
Kenan Kamenjas	Ledamot

Elin Margareta Bergendal Kummel	Suppleant
Steffen Marc Brülls	Suppleant
John Fabian Synnerhag	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mathias Ljung	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

### Valberedning

Henrik Andersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

### 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.

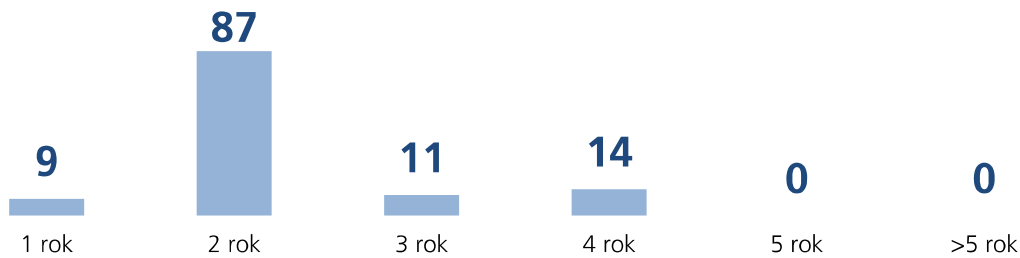
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 153 m<sup>2</sup>, varav 7 153 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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:

Utfört underhåll	År
OVK	2022

Planerat underhåll	År
Spolning av avloppstammar	2024

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

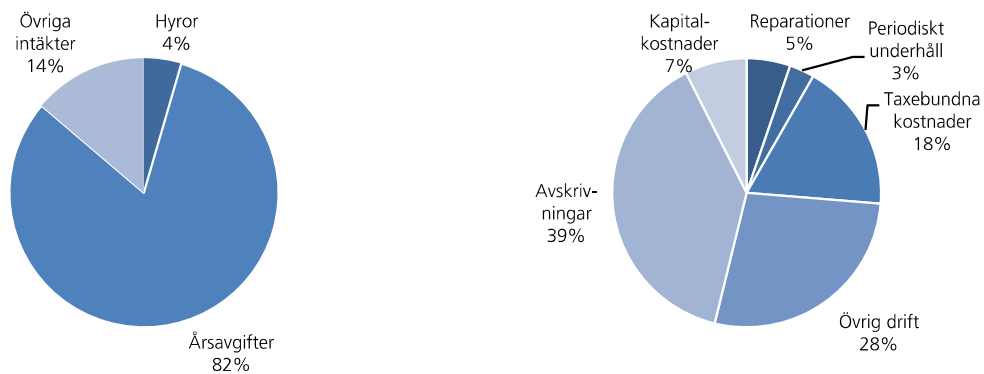
Avtal	Leverantör
Skötsel grönytor och planteringsytor	Carlbergs i Göteborg AB
Snö och halkbekämpning	JJ Fastighetservice
Besiktning hissar	DEKRA Industrial AB
El och fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Bredband	Ownit
Serviceavtal för hissar	KONE
Serviceavtal för ventilation	Ventilationsteknik i Kungsbacka AB
Serviceavtal för dörrautomatik	Safeteam
Trygghetsjour	Securitas
Mätning av el och vattenförbrukning	KTC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 302 839</b>	<b>3 003 271</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 328 621	6 048 021
Finansiella intäkter	4 759	433
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 035
Ökning av kortfristiga skulder	0	164 065
	<b>6 333 380</b>	<b>6 219 554</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 335 389	2 917 773
Finansiella kostnader	457 738	438 663
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	263 551
Ökning av kortfristiga fordringar	108 924	0
Minskning av långfristiga skulder	3 300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	201 156	0
	<b>7 403 206</b>	<b>3 919 987</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 233 012</b>	<b>5 302 839</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 069 827</b>	<b>2 299 567</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 års besiktningen utfördes under våren 2022 och de flesta besiktningpunkterna åtgärdades under hösten. Några få punkter återstår och kommer att åtgärdas under 2023.

Det inträffade en vattenläcka på takterrassen där föreningen initialt stod för kostnaden medan orsaken till läckan utreddes och om den föll inom garantin. Eftersom det visade sig vara ett byggfel har Tuve Bygg nu betalat föreningen för denna utgift.

Under hösten 2022 utfördes OVK samt rengöring av ventilationsrören och injustering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164  
Tillkommande medlemmar: 27  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	723	723	723	728
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 937	11 399	11 441	12 042
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	77	57	81
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	47	25	40
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	28	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	61	147	141
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	331	293	115
Nettoomsättning (tkr)	6 118	6 020	5 735	5 857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 153 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	243 515 000	0	0	243 515 000
Fond för yttre underhåll	2 830 712	461 618	0	2 369 094
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>246 345 712</b>	<b>461 618</b>	<b>0</b>	<b>245 884 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-668 322	-461 618	331 341	-538 045
Årets resultat	156 651	156 651	-331 341	331 341
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-511 671</b>	<b>-304 967</b>	<b>0</b>	<b>-206 704</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>245 834 041</b>	<b>156 651</b>	<b>0</b>	<b>245 677 390</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-206 704
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 618
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-511 671</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

74 863
<b>-436 808</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 118 227	6 019 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 393	28 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 328 621</b>	<b>6 048 021</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 867 842	-2 529 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 012	-293 429
Personalkostnader	Not 6	-55 534	-95 145
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 383 602	-2 360 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 718 991</b>	<b>-5 278 450</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>609 630</b>	<b>769 571</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 759	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 738	-438 663
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 979</b>	<b>-438 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>156 651</b>	<b>331 341</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 651</b>	<b>331 341</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	320 213 379
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>320 213 379</b>	<b>322 596 981</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	209 334	209 334
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>209 334</b>	<b>209 334</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>320 422 713</b>	<b>322 806 315</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	178 950	11 038
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 336 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	63 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 578 890</b>	<b>5 531 078</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	200 384	209 099
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>200 384</b>	<b>209 099</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 779 274</b>	<b>5 740 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>325 201 987</b>	<b>328 546 492</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		243 515 000	243 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 830 712	2 369 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>246 345 712</b>	<b>245 884 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-668 322	-538 045
Årets resultat		156 651	331 341
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-511 671</b>	<b>-206 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>245 834 041</b>	<b>245 677 390</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 435 000	71 235 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 435 000</b>	<b>71 235 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 800 000	10 300 000
Leverantörsskulder		463 714	142 441
Skatteskulder		22 060	0
Övriga skulder		20 905	51 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	626 267	1 140 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>66 932 946</b>	<b>11 634 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>325 201 987</b>	<b>328 546 492</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inglasning terrasser	15 år	15 år
Laddstolpar	15 år	15 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 174 384	5 174 384
Hyror garage moms	284 000	284 000
Hyror förråd	0	1 200
Vattenintäkter moms	41 559	0
Varmvattenintäkter	199 873	222 450
Elintäkter moms	368 075	337 243
Elintäkter laddstolpe moms	11 903	634
Överlåtelse/pantsättning	38 399	0
Öresutjämning	35	-6
	<b>6 118 227</b>	<b>6 019 906</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	189 528	25 946
	Övriga intäkter	20 865	2 169
		<b>210 393</b>	<b>28 115</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 722	137 020
	Fastighetsskötsel beställning	4 657	11 980
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	81 250	74 272
	Snöröjning/sandning	10 238	27 042
	Städning entreprenad	52 825	105 400
	Städning enligt beställning	86 029	1 645
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 750	0
	Hissbesiktning	6 778	0
	Bevakning	44 012	50 847
	Gemensamma utrymmen	775	7 426
	Sophantering	2 245	2 225
	Gård	26 118	0
	Serviceavtal	132 820	99 595
	Förbrukningsmateriel	13 762	2 938
	Teleport/hissanläggning	45 320	10 465
	Störningsjour och larm	12 912	1 979
	Brandskydd	8 000	99 139
		<b>751 213</b>	<b>631 973</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 467	6 196
	Sophantering/återvinning	1 978	0
	Entré/trapphus	5 579	5 880
	Lås	19 525	26 415
	VVS	16 455	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 457	0
	Ventilation	153 463	18 038
	Elinstallationer	4 467	4 885
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 011	0
	Hiss	5 878	9 754
	Huskropp utvändigt	15 910	0
	Tak	10 980	0
	Fönster	0	12 679
	Balkonger/altaner	18 806	0
	Mark/gård/utemiljö	3 035	0
	Garage/parkering	0	11 230
	Skador/klotter/skadegörelse	31 224	0
	Vattenskada	144 120	45 389
		<b>458 355</b>	<b>140 466</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	16 113	0
	Mark/gård/utemiljö	36 218	0
		<b>52 331</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER FORTS.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	720 719	548 386
	Värme	206 838	339 357
	Vatten	178 924	203 477
	Grovsopor	4 347	4 934
		<b>1 110 828</b>	<b>1 096 154</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	136 253	127 638
	Samfällighetsavgift	231 858	244 968
	Bredband	104 945	288 000
		<b>473 056</b>	<b>660 606</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 060</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 867 842</b>	<b>2 529 199</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	9 051	7 190
	Medlemsinformation	266	0
	Tele- och datakommunikation	7 908	6 855
	Inkassering avgift/hyra	4 014	5 482
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	38 563	25 125
	Föreningskostnader	16 192	14 200
	Förvaltningsarvode	211 296	183 956
	Förvaltningsarvodena övriga	19 688	24 876
	Administration	60 326	4 367
	Korttidsinventarier	4 870	0
	Konsultarvode	31 568	13 129
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 270	8 190
		<b>412 012</b>	<b>293 429</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 261	72 399
	Sociala kostnader	13 273	22 746
		<b>55 534</b>	<b>95 145</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 352 684	2 352 684
	Förbättringar	30 919	7 993
		<b>2 383 602</b>	<b>2 360 676</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	333 193 551	332 730 000
	Nyanskaffningar	0	463 551
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>333 193 551</b>	<b>333 193 551</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 596 569	-8 235 893
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 383 602	-2 360 676
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 980 172</b>	<b>-10 596 569</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>320 213 379</b>	<b>322 596 981</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	97 461 643	97 461 643
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	187 206 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark	63 000 000	65 000 000
		<b>250 206 000</b>	<b>203 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	248 000 000	203 000 000
	Lokaler	2 206 000	0
		<b>250 206 000</b>	<b>203 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	31 102	31 697
	Momsavräkning	0	18 184
	Klientmedel hos SBC	2 977 900	4 043 307
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
	Avräkning övrigt	272 403	272 403
		<b>4 336 133</b>	<b>5 416 024</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	34 329	32 512
	Samfällighetsavgift	21 077	63 234
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 400	8 270
		<b>63 806</b>	<b>104 016</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 369 094	1 907 476
	Reservering enligt stadgar	461 618	461 618
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 830 712</b>	<b>2 369 094</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,520 %	28 800 000	29 100 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,520 %	30 000 000	30 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	3,200 %	7 000 000	10 000 000	2023-03-15
Handelsbanken	0,510 %	12 435 000	12 435 000	2024-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>78 235 000</b>	<b>81 535 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 800 000	-10 300 000	
		<b>12 435 000</b>	<b>71 235 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 735 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	89 415 000	89 415 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	0	91 360
Värme	0	81 738
Vatten	0	18 434
Extern revisor	37 000	35 000
Ränta	63 464	56 891
Avgifter och hyror	525 803	568 577
Fiber 2020-2021	0	288 000
	<b>626 267</b>	<b>1 140 000</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprustningen av takterrassen fortsätter och nya möbler kommer köpas in. Innergården kommer få en grillplats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Anna Jarenfors  
Ordförande

Patrik Benigar  
Ledamot

Stern Gösta Mikael Dahl  
Ledamot

Sandra Gnanzi  
Ledamot

Kenan Kamenjas  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Grant Thornton AB

Mathias Ljung  
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparkens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsen 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 Kvillebäcksparken för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 det datum som framgår av digital signatur

**Grant Thornton Sweden AB**

Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)