Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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 att höjas.

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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Öster Om Bellevue Samfällighetsförening 717914-2331. Samfälligheten förvaltar vägar, parkering, sopanläggning, belysning mm.

Styrelsen

Jonas Forslind	Ordförande
Lillvi Arhage	Sekreterare
Michael Absim	Kassör
Elma Daryoni	Ledamot
Björn Larsson	Ledamot
Christer Lindberg	Ledamot
Paula Jansson Mazzella	Suppleant
Nina Lam	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Michael Absim, Lillvi Arhage, Elma Daryoni, Paula Jansson Mazzella och Christer Lindberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Hanna Persson	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Mikael Basta	Sammankallande
Sara Lohman	
Mathias Talani	

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-22 med anledning av antagande av nya stadgar.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-25 med anledning av att årsbokslut och revision inte var klart vid ordinarie stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Kviberg 741:175	2016	Göteborgs Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme inklusive värmepump som distribueras via radiator.

Byggnadsår och ytor

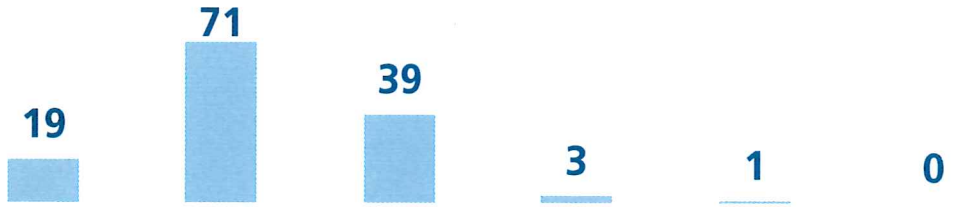
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 300 m², varav 7 739 m² utgör lägenhetsyta och 561 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Dessutom finns ett garage med 56 bilplatser som hyrs ut till Skanska under 10 år.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
4-Gott	115 m²	2021-09-31
Distriktsläkarna i Västra Götaland AB	373 m²	2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Lägenhet som medlemmar kan hyra och styrelsen kan ha möten i.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning 2018	Esplanad Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning, trapphus etc 2019	Städbolaget i Göteborg AB
Teknisk förvaltning 2019	PLL Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomi
Styrelsen har valt att öka årsavgifterna för att föreningens omkostnader för förvaltning ökar, men även för att öka amorteringstakten nu när räntorna fortsatt är låga och då föreningen har stora lån. Våra två verksamhetslokaler är uthyrda på längre avtal (till 2021 och 2025) vilket gör att vi har en stabil inkomst de kommande åren och föreningens ekonomi är god.

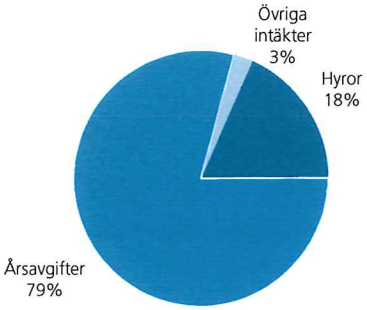
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

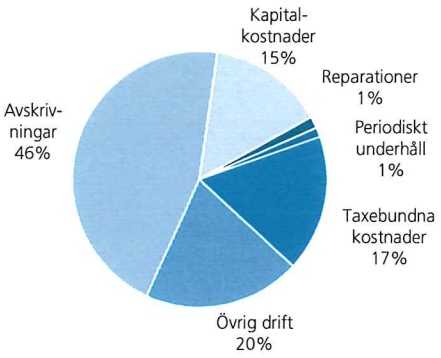
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 767 673**	**1 070 675**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 989 857	9 677 459
Finansiella intäkter	1 388	2 173
Minskning kortfristiga fordringar	0	151 220 360
Ersättning till yttre fond från byggaren	0	129 852
Medlemsinsatser	0	114 605 491
Ökning av kortfristiga skulder	54 908	0
	7 046 153	**275 635 335**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 787 157	5 224 609
Finansiella kostnader	1 014 080	2 076 899
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	86 458 744
Ökning av kortfristiga fordringar	2 838 328	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	176 298 867
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 879 218
	7 139 565	**272 938 337**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 674 261**	**3 767 673**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-93 412**	**2 696 998**

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Under fastighetens uppförande beskattades föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämmor I januari hölls en extra föreningsstämma för att anta nya stadgar som uppfyller dagens lagkrav etc. Dessa stadgar fastställdes sedan i juni på den ordinarie föreningsstämman och registrerades av Bolagsverket den 4 oktober 2018. På föreningsstämman var tyvärr inte årsbokslutet klart eller korrekt, vilket gjorde att revisionen självklart inte heller var klar. Vår ekonomiska förvaltare hade vissa problem, det i samband med att Skanska, som byggt föreningens hus, inte lämnat alla dokument mm till förvaltaren. Detta resulterade i att revisionen blev dubbelt så dyr mot normalt. En extra föreningsstämma hölls i slutet av juni där föreningens årsbokslut och revisionsberättelsen kunde godkännas.

Förvaltningsavtal Styrelsen sa upp avtalet angående den ekonomiska förvaltningen. Inför förhandlingarna om ett nytt avtal hade styrelsen bland annat krav på ekonomisk kompensation för merkostnaden för revisionen. Föreningen kompenserades till fullo för denna kostnad, därefter förhandlades ett nytt ettårigt avtal fram som gäller från den 1 januari 2019.

Även avtalet för den tekniska förvaltningen sades upp för omförhandling, vi har inte varit nöjda med hur de har utfört städning av våra trapphus och hissar mm. Vi hade ett möte under hösten för omförhandling, där meddelade leverantören att de inte kommer att offerera städ, utan bara teknisk förvaltning. Styrelsen fick en offert efter påtryckning, den innehöll felaktigheter och vi bad om en uppdaterad offert, det tog nästan två månader och flera påminnelser för att få den uppdaterade offerten, den levererades den 20 december kl 14. Avtalet löper ut den 31 december 2018. Styrelsen hade kontaktat en annan leverantör för att få in en offert då vi inte är nöjda med nuvarande leverantörs hantering och återkoppling. Vid årets slut har inte något nytt avtal tecknats. I december tecknades avtal med Städbolaget i Göteborg AB för städning av våra trapphus, hissar och våningsplan, entréer mm. Avtalet är ettårigt och löper från den 1 januari 2019.

Föreningen har haft ett garantiavtal utan kostnad för våra hissar, bland annat jour och uppkoppling så att det går att larma om man fastnar i hissen. Nu har vi tecknat ett nytt avtal om ca 18 000 kronor per år för våra 4 hissar, dels att de är uppkopplade, dels att jourcentralen svarar och kan skicka ut reparatör 24/7/365. Själva utryckningen och trasiga delar etc ingår inte i själva avtalet.

Andrahandsuthyrning Styrelsen har godkänt 4 andrahandsuthyrningar under året.

Styrelsen nekade en andrahandsuthyrning, dels då uthyrningen skett utan tillstånd, dels då styrelsen inte ansåg att det fanns skäl för att hyra ut i andrahand. Medlemmen tog ärendet till Hyresnämnden där vi efter diskussion nådde en förlikning. Medlemmen valde kort senare att sälja sin bostadsrätt.

Amortering Från januari 2018 ökades amorteringstakten från ca 175 000 kronor per år till 500 000 kronor per år. Under hösten 2018 beslöt styrelsen att öka amorteringen till 1 miljon kronor från den 1 januari 2019.

Lokalhyresavtal Styrelsen förhandlade fram ett hyresavtal på 7 + 3 år till Distriktsläkarna i Västra Götaland AB, för att driva vårdcentral och barnavårdscentral i föreningens större lokal. Skanska fick i uppdrag att färdigställa lokalen till en kostnad av ca 4 miljoner kronor inklusive moms. Kostnaden för färdigställande följer den beräknade kostnaden i den ekonomiska planen inför att lokalen skulle anpassas till banklokal 2016. Då ränteläget dessutom varit gynnsamt har föreningen haft en god ekonomi och inte haft behov att låna det beräknade beloppet enligt den ekonomiska planen på ca 4 miljoner kronor, beloppet kommer troligtvis att bli cirka 1 miljon kronor och kommer lyftas i början av 2019. Styrelsen har för avsikt att amortera av detta lån på 12-18 månader.

Laddplatser Föreningen installerade laddare till elbilar på 4 parkeringsplatser i garaget, ytterligare 3 parkeringsplatser är förberedda för att montera laddare. Genom Klimatklivet fick föreningen bidrag på ca 50 % av investeringen. Förbrukningen betalas av respektive innehavare av parkeringsplats.

Övernattningslägenhet Styrelsen hade under en längre tid diskuterat avsaknaden av ett bra utrymme att hålla styrelsemöten, men även andra möten med leverantörer och hyresgäster mm. Likaså fanns det en önskan i styrelsen och från några medlemmar om att skaffa en övernattningslägenhet. I oktober köpte föreningen en mindre lägenhet (1,5 rum) som från mitten av november är tillgänglig för föreningens medlemmar att hyra, och styrelsen kan hålla sina möten och möten med leverantörer mm på ett bra sätt.

2-årsbesiktning & underhållsplan Skanska har meddelat att 2-årsbesiktningen kommer att ske första veckan i april (vecka 14) 2019, styrelsen har då valt att anlita företaget Sustend som föreningens eget ombud i samband med besiktningen. En av våra grannföreningar har mycket goda erfarenheter från deras arbete dels vid deras 2-årsbesiktning, dels vid upprättande av underhållsplan.

På styrelsens sista ordinarie möte för året togs beslut om att anta offert från Sustend för att upprätta en underhållsplan för föreningen som gäller för de kommande 30-åren. Underhållsplanen kommer att upprättas under första kvartalet 2019.

Byte av teknisk förvaltare Styrelsen höll ett extra styrelsemöte den 30 december 2018 för att behandla en inkommen offert från PLL Fastighetsförvaltning AB, detta då vår tidigare entreprenör inte levererat en offert enligt våra krav på innehåll i tid. Styrelsen beslöt teckna avtal med PLL för den tekniska förvaltningen med fastighetsjour till en lägre kostnad än tidigare avtal och att då byta förvaltare från den 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 133 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 190
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	716	590	69	0
Hyror/m² hyresrättsyta	1 262	964	28	0
Lån/m² bostadsrättsyta	14 953	14 002	35 243	23 824
Elkostnad/m² totalyta	60	64	8	0
Värmekostnad/m² totalyta	62	38	0	0
Vattenkostnad/m² totalyta	21	7	0	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	122	250	463	109
Soliditet (%)	69	69	34	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	814	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 957	6 578	635	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 739 m² bostäder och 561 m² lokaler.

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	227 955 000	0	0	227 955 000
Upplåtelseavgifter	36 630 309	0	0	36 630 309
Fond för yttre underhåll	551 598	421 746	0	129 852
S:a bundet eget kapital	**265 136 907**	**421 746**	**0**	**264 715 161**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	391 989	-421 746	813 735	0
Årets resultat	61 231	61 231	-813 735	813 735
S:a fritt eget kapital	**453 220**	**-360 515**	**0**	**813 735**
S:a eget kapital	**265 590 127**	**61 231**	**0**	**265 528 896**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 231
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	813 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 746
summa balanserat resultat	**453 220**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**453 220**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 956 585	6 578 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 272	3 099 119
Summa rörelseintäkter		**6 989 857**	**9 677 459**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 373 594	-2 527 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 719	-2 638 482
Personalkostnader	Not 6	-82 843	-58 258
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 128 777	-1 564 389
Summa rörelsekostnader		**-5 915 934**	**-6 788 998**
RÖRELSERESULTAT		**1 073 923**	**2 888 461**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 388	2 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 080	-2 076 899
Summa finansiella poster		**-1 012 692**	**-2 074 726**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**61 231**	**813 735**
ÅRETS RESULTAT		**61 231**	**813 735**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	375 823 893	378 952 670
Summa materiella anläggningstillgångar		**375 823 893**	**378 952 670**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**375 823 893**	**378 952 670**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		516 508	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 343 660	4 290 243
Summa kortfristiga fordringar		**4 860 168**	**4 290 252**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Återköp bostadsrätt	Not 10	2 175 000	0
		2 175 000	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 035 168**	**4 290 252**
SUMMA TILLGÅNGAR		**382 859 061**	**383 242 922**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 585 309	264 585 309
Fond för yttre underhåll	Not 11	551 598	129 852
Summa bundet eget kapital		**265 136 907**	**264 715 161**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		391 989	0
Årets resultat		61 231	813 735
Summa fritt eget kapital		**453 220**	**813 735**
SUMMA EGET KAPITAL		**265 590 127**	**265 528 896**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	115 220 532	115 720 532
Summa långfristiga skulder		**115 220 532**	**115 720 532**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		140 809	183 672
Skatteskulder		627 652	629 832
Övriga skulder		192 810	162 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	587 131	517 284
Summa kortfristiga skulder		**2 048 402**	**1 993 494**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**382 859 061**	**383 242 922**

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	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	4 464 251	3 923 080
Årsavgifter - Kapital	1 080 449	974 502
Hyror lokaler momspliktiga	708 129	540 673
Hyror garage moms	559 319	727 552
Hyror parkering	7 500	0
Kallvattenintäkter	0	510
Varmvattenintäkter	0	1 514
Elintäkter	136 991	410 533
Öresutjämning	-54	-25
	6 956 585	**6 578 340**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Extra statligt stöd	51 213	0
Avräkning Skanska Sverige AB	-63 908	3 099 119
Övriga intäkter	45 967	
	33 272	**3 099 119**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	300 019	338 141
Fastighetsskötsel beställning	2 270	5 088
Snöröjning/sandning	988	2 223
Städning enligt beställning	556	405
Hissbesiktning	4 535	4 462
Myndighetstillsyn	24 501	0
Gemensamma utrymmen	50 761	84 957
Gård	7 767	0
Serviceavtal	26 651	17 788
Förbrukningsmateriel	22 375	389
Teleport/hissanläggning	3 686	0
Brandskydd	13 612	33 698
	457 722	**487 152**
Reparationer		
Lokaler	570	0
Entré/trapphus	19 959	0
Lås	9 430	1 050
Hiss	50 503	9 909
Garage/parkering	18 432	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 441	4 584
	101 335	**15 543**
Periodiskt underhåll		
Garage/parkering	80 652	0
	80 652	**0**
Taxebundna kostnader		
El	499 573	527 250
Värme	512 953	314 380
Vatten	175 132	54 593
	1 187 658	**896 223**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	84 461	80 439
Samfällighetsavgift	150 000	152 200
Bredband	265 946	266 479
	500 407	**499 118**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**45 820**	**629 832**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 373 594**	**2 527 868**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	10 227	12 849
Tele- och datakommunikation	2 779	983
Inkassering avgift/hyra	3 990	845
Hyresförluster	13	318
Övriga förluster	3 628	0
Revisionsarvode extern revisor	77 810	34 582
Föreningskostnader	1 484	0
Fritids- och trivselkostnader	0	2 072
Förvaltningsarvode	116 570	149 707
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 150
Administration	25 608	19 750
Kostnad för pantbrev	0	2 327 190
Korttidsinventarier	15 825	0
Konsultarvode	25 862	88 036
Föreningsavgifter	38 733	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 190	0
	330 719	**2 638 482**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

	2018	2017
Styrelse och internrevisor	63 916	45 000
Sociala kostnader	18 927	13 258
	82 843	**58 258**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	3 128 777	1 564 389
	3 128 777	**1 564 389**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	380 517 059	67 639 315
Omklassificering från Pågående byggnation	0	312 877 744
Utgående anskaffningsvärde	**380 517 059**	**380 517 059**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 564 389	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 128 777	-1 564 389
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 693 166**	**-1 564 389**
Planenligt restvärde vid årets slut	**375 823 893**	**378 952 670**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 639 315	67 639 315
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 179 000	107 179 000
Taxeringsvärde mark	31 403 000	31 403 000
	140 582 000	**138 582 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	136 000 000	134 000 000
Lokaler	4 582 000	4 582 000
	140 582 000	**138 582 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	669 399	522 570
Klientmedel hos SBC	3 674 261	3 767 673
	4 343 660	**4 290 243**

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Återköp bostadsrätt	2 175 000	0
	2 175 000	**0**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	129 852	0
Reservering enligt stadgar	421 746	0
Ersättning från Entreprenör	0	129 852
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**551 598**	**129 852**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	0,650 %	28 930 133	29 055 133	2019-08-28
SEB	0,970 %	28 930 133	29 055 133	2020-06-28
SEB	0,650 %	28 930 133	29 055 133	2019-08-28
SEB	1,370 %	28 930 133	29 055 133	2022-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		**115 720 532**	**116 220 532**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		115 220 532	**115 720 532**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 220 532 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	116 307 732	116 307 732

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	63 916	0
Sociala avgifter	18 927	0
Ränta	17 343	9 959
Avgifter och hyror	486 945	507 325
	587 131	**517 284**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 3 2019

Jonas Forslind
Ordförande

Lillvi Arhage
Sekreterare

Michael Absim
Kassör

Elma Daryoni
Ledamot

Björn Larsson
Ledamot

Christer Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Hanna Persson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvibergs Entré, org. nr 769628-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvibergs Entré för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 juni 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Kvibergs Entré för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2019-03-29

Henrik Blom
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Hanna Persson
Lekmannarevisor