



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kvibergs Boulevard

769637-3302

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Hkk64-GS3-rkepE-GSh

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Boulevard får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Kviberg 29:7 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem respektive åtta våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 411 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 44 öppna parkeringsplatser.

#### *Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kör-, grön- och gångytor med tillhörande utrustning och parkeringsplatser samt laddstolpar för elbilar, cykelservicestation, belysning med tillhörande ledningar, dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar och dagvattenmagasin samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende grönområde, gångvägar och aktivitetsytor tillsammans med övriga bostadsfastigheter inom detaljplanen Bostäder och verksamheter på Kvibergs Ängar.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfällighet Kviberg S:13 avseende grönområde. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsföreningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Övertagandet av förvaltningen av respektive gemensamhetsanläggning sker när gemensamhetsanläggningen har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslut har registrerats och eventuell samfällighetsförening har registrerats.

Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 60 000 kr per år motsvarande sin andel av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration i enlighet med paragraf om Gemensamhetsanläggningar i köpekontraktet.

#### *Väsentliga servitut*

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 1991-03-25, avseende fjärrvärme och starkström till förmån för Göteborg Energi AB.

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 1991-03-25, avseende tele till förmån för Skanova AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fjärrvärmeledningar med tillhörande fiberledningar till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende VA-ledningar till förmån för fastighet ägd av Göteborg Stad kretslopp och vatten.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fiber till förmån för fastighet ägd av Skanova AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende ledningar för starkström samt transformatorstation till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### *Genomförda åtgärder*

Föreningen har fått beviljat bygglov för balkonginglasning från Stadsbyggnadskontoret.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften exklusive Triple Play med 4 % från och med den 1 januari 2023.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift*

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trädgårdsskötsel.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 750 000 kronor (375 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

##### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 263 170 000 kr.

Under året har sex (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

##### *Planerad verksamhet för kommande år*

- Garantibesiktning (2 år)
- Upphandla nytt avtal för teknisk förvaltning
- Balkonginglasningar för de medlemmar som väljer att gå med i sambeställning med Svenska Lumon AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 106 (105).

### Styrelse

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 följande sammansättning:

Azur Imamovic	Ledamot	Ordförande
Emma Hammo	Ledamot	
Johan Sandqvist	Ledamot	
Emelie Leesment	Ledamot	
Rose-Marie Karlsson	Suppleant	
Alexander Diez Granath	Suppleant	

Vid föreningsstämman valdes tidigare suppleanten Emelie Leesment in som ordinarie ledamot.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.  
Styrelsen har hållit elva (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### Revisorer

Ernst & Young AB  
Ordinarie Arvid Andersson Huvudansvarig

### Valberedning

Fredric Zejnalla Sammankallande  
Anna Roos

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2019.

Nyckeltal	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	3 500	857
Resultat efter finansiella poster	154	232
Soliditet (%)	78,62	78,37
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea, kr	59 296	59 589
Lån per m <sup>2</sup> boarea, kr	12 558	12 728
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,74
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,18	21,36

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	106 664 000	99 986 000	0	0	232 408
Disp. av föregående års resultat			62 600	169 808	-232 408
Årets resultat					154 085
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>106 664 000</b>	<b>99 986 000</b>	<b>62 600</b>	<b>169 808</b>	<b>154 085</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	169 808
Årets resultat	154 085
	<b>323 893</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	154 385
Balanseras i ny räkning	169 508
	<b>323 893</b>

Utfallet i Resultaträkningen 2021 speglar perioden från avräkningstillfället och framåt, d.v.s. från och med den 1 oktober 2021 till och med den 31 december 2021.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 500 283	857 126
Övriga rörelseintäkter	3	0	200 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 500 283</b>	<b>1 057 184</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 023 515	-276 523
Övriga externa kostnader	5	-427 831	-86 183
Personalkostnader	6	-51 110	-35 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 384	-323 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 795 840</b>	<b>-721 535</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>704 443</b>	<b>335 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 855	-103 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 358</b>	<b>-103 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 085</b>	<b>232 408</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	261 553 270	262 846 654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 553 270</b>	<b>262 846 654</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>261 553 270</b>	<b>262 846 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 286	39 723
Övriga fordringar	8	1 650 587	963 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 261	122 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 785 134</b>	<b>1 125 607</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		452	2 012
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>452</b>	<b>2 012</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 785 586</b>	<b>1 127 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>263 338 856</b>	<b>263 974 273</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		206 650 000	206 650 000
Fond för yttre underhåll		62 600	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 712 600</b>	<b>206 650 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		169 808	0
Årets resultat		154 085	232 408
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>323 893</b>	<b>232 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 036 493</b>	<b>206 882 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	36 704 000	36 930 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 704 000</b>	<b>36 930 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	18 691 000	19 215 000
Leverantörsskulder		127 847	338 485
Övriga skulder	11	324 843	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	454 673	608 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 598 363</b>	<b>20 161 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>263 338 856</b>	<b>263 974 273</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter av förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 818 382	704 595
Tillvalsavgifter	190 080	47 520
Hyror parkeringsplatser	388 197	95 193
Varmvatten	80 082	8 618
Hyra förråd	7 600	1 200
Andrahandsuthyrning	10 680	0
Övriga intäkter	5 262	0
	<b>3 500 283</b>	<b>857 126</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkt Entreprenören	0 0	200 058 200 058

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
El	153 094	52 233
Värme	403 434	121 486
Vatten	93 844	32 380
Avfall	171 258	20 199
Fastighetsförsäkring	19 880	4 920
Digitala tjänster	182 005	45 305
	<b>1 023 515</b>	<b>276 523</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Serviceavtal	28 477	5 171
Revisionsarvode	21 250	5 000
Ekonomisk förvaltning	101 941	24 438
Teknisk förvaltning	140 000	35 000
Gemensamhetsanläggning	40 000	15 000
Samfällighetsförening	52 911	0
Bankkostnader	4 002	1 363
Föreningsavgifter	6 860	0
Porttelefon	6 800	0
Förbrukningsmaterial	781	0
Tillsynsavgifter	19 800	0
Övriga externa kostnader	5 009	211
	<b>427 831</b>	<b>86 183</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	39 205	27 000
Sociala avgifter	11 905	8 483
	<b>51 110</b>	<b>35 483</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 170 000	0
Omklassificeringar		263 170 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 170 000</b>	<b>263 170 000</b>
Ingående avskrivningar	-323 346	0
Årets avskrivningar	-1 293 384	-323 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 616 730</b>	<b>-323 346</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>261 553 270</b>	<b>262 846 654</b>
Bokfört värde byggnader	153 588 716	154 882 100
Bokfört värde mark	107 964 554	107 964 554
	<b>261 553 270</b>	<b>262 846 654</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	0	209 437
Skattekonto	332 666	328
Klientmedelskonto	1 306 109	754 048
Övriga kortfristiga fordringar	11 812	0
	<b>1 650 587</b>	<b>963 813</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Serviceavtal	4 509	5 796
Digitala tjänster	47 533	45 418
Fastighetsförsäkring	16 843	16 513
Teknisk förvaltning	35 000	35 000
Upplupen intäkt varmvatten	11 376	19 344
	<b>115 261</b>	<b>122 071</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som villkorsändras 2023	18 465 000 kr
Amorteringar 2023	226 000 kr
Summa kortfristig del	18 691 000 kr

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB*	3,22	2023-06-28	18 465 000	18 715 000
SEB	0,71	2024-06-28	18 465 000	18 715 000
SEB	0,98	2026-06-28	18 465 000	18 715 000
Avgår kortfristig del			-18 691 000	-19 215 000
			<b>36 704 000</b>	<b>36 930 000</b>

*\*Enligt redovisningsregler från 2019 måste föreningen redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 18 465 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.*

### Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenör	324 843	0
	<b>324 843</b>	<b>0</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	258 018	391 790
El	17 139	16 695
Värme	64 730	67 077
Vatten	16 022	27 466
Avfall	17 292	12 656
Revisionsarvode	35 000	35 000
Styrelsearvode	27 000	41 795
Sociala avgifter	8 483	13 131
Bankkostnad	760	483
Räntekostnad	10 229	2 287
	<b>454 673</b>	<b>608 380</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	56 520 000	56 520 000
	<b>56 520 000</b>	<b>56 520 000</b>

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Boulevard

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Azur Imamovic  
Ordförande

Emma Hammo  
Ledamot

Johan Sandqvist  
Ledamot

Emelie Leesment  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2023 18:33

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.05.2023 09:39

DOCUMENT ID:

rkepE-GSh

ENVELOPE ID:

Hkk64-GS3-rkepE-GSh

DOCUMENT NAME:

Brf Kvibergs Boulevard Årsredovisning 2022.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. AZUR IMAMOVIC</b> azur.imamovic@brfkvibergsboulevard.se	Signed Authenticated	17.05.2023 10:02 17.05.2023 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/30) IP: 194.103.228.4
<b>2. EMMA HAMMO</b> emma.hammo@brfkvibergsboulevard.se	Signed Authenticated	17.05.2023 10:09 17.05.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/07) IP: 81.233.236.161
<b>3. Johan Sandqvist</b> johan.sandqvist@brfkvibergsboulevard.se	Signed Authenticated	17.05.2023 12:14 17.05.2023 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/31) IP: 90.232.193.124
<b>4. Emelie Leesment</b> emelie.leesment@brfkvibergsboulevard.se	Signed Authenticated	17.05.2023 12:27 17.05.2023 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/15) IP: 90.129.222.10
<b>5. Arvid Andersson</b> arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.05.2023 18:33 17.05.2023 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/19) IP: 83.255.35.150

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed