



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvillbäcken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillbäcken 4:7	1976-11-23	1951

#### Totalt 1 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kvillbäcken 31:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-11-29	1951
Kvillbäcken 31:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-06-03	1951
Kvillbäcken 31:3	Göteborgs Kommun	10 år	2027-05-13	1951
Kvillbäcken 31:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-29	1951
Kvillbäcken 32:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-10-25	1951
Kvillbäcken 36:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-04-22	1951

#### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lokaler (hyresrätt)	291
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6728
<b>Totalt 158 objekt</b>		<b>7019</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 98 st 2 rok.



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
David Surac	Ordförande
Simon Svedlund	Ledamot
Kristoffer Lövgren	Ledamot
Alpesh Vaghjiani	Ledamot
Tobias Rosengren	Ledamot
Jonathan Lorenzen	Ledamot
Felix Johansson	Ledamot
David Schützer	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Surac, Alpesh Vaghjiani, Tobias Rosengren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt i förening av Kristoffer Lövgren och David Surac.

Revisorer har varit: Tony Andersson med Per Berg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Curt Solskär (sammankallande), samt Ann-Britt Jareborg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 16 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används för både planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2022-01-01 med 1,5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 942 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 12 % den 2023-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 1055 kr/m<sup>2</sup>.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1986-87	Fastigheten rotrenoverades: stambyte, renovering av fasad och tak samt el och ventilation.
2011	Injustering av ventilationssystemet genomfördes. 2012 Ommålning av trappuppgångar.
2014	Fasadtvätt och stensättning på fastighet samt ombyggnad av ventilationssystem.
2015	Kontroll av bostädernas badrum.
2016	Byte av garageportar.
2017-18	OVK genomfördes.
2020	OVK genomfördes på Godemansgatan 9.
2020	Dränering av huset Gullrisgatan 5 är gjord med en helt ny utegård.
2020	Fasadtvätt Gullris 5.
2021	Fasadtvätt resterande hus.
2021	Dränering av husen Gullrisgatan 4 och Harald Hjärnesgatan 18 påbörjades och slutfördes i början av 2022.
2022	Nya sopkärl har installerats utomhus för majoriteten av fastigheterna.
2022	Nödutgångsskyltar har installerats i samtliga källarutrymmen.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen planerar att fortsätta följa underhållsplanen och slutföra dräneringsarbetet på resterade hus med omnejd. Tidigare har Godemansgatan 9 exkluderats då det inte bedömts behövas i samma utsträckning. En ny utredning kommer dock att göras där för att vara på den säkra sidan.

Projektet som rör försäljning av råvindarna till entreprenören SBT för byggnation av nya lägenheter fortgår. I skrivande stund (januari 2023) har insamling av samtyckesblanketter utförts och ärende kommer att läggas hos Hyres- och arrendenämnden avseende prövning av upphörande av vindsförråden som drabbar alla medlemmar. Parallellt med detta så ligger ärende via entreprenören hos Stadsbyggnadskontoret för bygglov. Godkännande i båda instanser krävs för att projektet ska kunna genomföras.

Taken kommer att behöva läggas om inom en 5-årsperiod. Om ovan vindsprojekt blir av så planeras takomläggning ske i samband med detta.

Effektivisering av källarutrymmen kommer att ses över om ovanstående vindsprojekt blir av. Dock går de andra renoveringsbehoven först.

Föreningen undersöker fortsatt möjligheten att investera i laddstolpar till elbilar. Dock finns ingen satt tidsram för detta. Vissa förberedelser för framtida installation har redan utförts i samband med dräneringen på Gullrisgatan 4.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	237	232	241	215	237
Skuldsättning, kr/kvm	4 571	4 603	3 957	4 042	4 128
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	245	241	186	200	213
Driftskostnad, kr/kvm	625	628	578	595	557
Årsavgifter, kr/kvm	942	928	892	879	858
Totala intäkter, kr/kvm	996	982	940	922	890
Nettoomsättning, tkr	6 994	6 888	6 596	6 408	6 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	589	-3 964	545	889
Soliditet, %	15	13	13	22	21

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	672 450	0	0	672 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 066 136	0	580 075	4 646 211
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 738 586</b>	<b>0</b>	<b>580 075</b>	<b>5 318 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-205 477	589 167	-580 075	-196 385
Årets resultat, kr	589 167	-589 167	708 589	708 589
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>383 690</b>	<b>0</b>	<b>128 514</b>	<b>512 204</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 122 276</b>	<b>0</b>	<b>708 589</b>	<b>5 830 865</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 618.000 kr samt ianspråktagande skett med 37.925 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	383 690
Årets resultat, kr	708 589
Reservation till underhållsfond, kr	-618 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 925
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>512 204</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>512 204</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 993 588	6 888 420
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	3 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 993 588</b>	<b>6 891 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 388 185	-4 408 001
Underhållskostnader	Not 4	-37 925	-263 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 298	-279 843
Personalkostnader	Not 6	-277 540	-239 405
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-913 845	-776 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 929 794</b>	<b>-5 967 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 063 794</b>	<b>924 489</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	165	6 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-355 370	-341 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 205</b>	<b>-335 322</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>708 589</b>	<b>589 167</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 34 563 439	28 591 137
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	5 485 040
	<u>34 563 439</u>	<u>34 076 177</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>34 564 139</b>	<b>34 076 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 31 792	26 356
Övriga fordringar	Not 16 5 150 471	5 479 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 292 288	311 188
	<u>5 474 551</u>	<u>5 817 295</u>
Kassa och bank	-229	152 368
Summa omsättningstillgångar	<b>5 474 322</b>	<b>5 969 664</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 038 460</b>	<b>40 046 540</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	672 450	672 450
Underhållsfond	4 646 211	4 066 136
	<u>5 318 661</u>	<u>4 738 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-196 385	-205 477
Årets resultat	708 589	589 167
	<u>512 204</u>	<u>383 690</u>
Summa eget kapital	<b>5 830 865</b>	<b>5 122 276</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 7 172 424	17 247 144
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 912 220	15 062 220
Leverantörsskulder	467 775	398 300
Skatteskulder	16 478	19 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 267 339	397 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 371 359	1 799 475
	<u>27 035 171</u>	<u>17 677 120</u>
Summa skulder	<b>34 207 595</b>	<b>34 924 264</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>40 038 460</b>	<b>40 046 540</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,63%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 337 332	6 243 924
Hyror	485 900	470 967
Övriga intäkter	170 356	173 529
	<b>6 993 588</b>	<b>6 888 420</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	0	3 125
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	874 461	997 851
Reparationer	222 416	108 393
El	390 337	315 921
Uppvärmning	902 544	933 103
Vatten	428 319	442 074
Sophämtning	205 052	190 473
Övriga avgifter	79 022	76 259
Förvaltningsarvoden	402 258	551 632
Tomträttsavgäld	463 760	463 760
Övriga driftskostnader	420 016	328 535
	<b>4 388 185</b>	<b>4 408 001</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt	0	263 686
Utrustning	37 925	0
	<b>37 925</b>	<b>263 686</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	233 058	220 268
Medlemsavgifter	51 600	51 600
Övriga externa kostnader	27 640	7 975
	<b>312 298</b>	<b>279 843</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	169 050	143 001
Sammanträdesersättningar	4 250	12 500
Revisorsarvode	3 500	3 200
Löner och andra ersättningar	12 500	13 900
Sociala kostnader	59 978	52 004
	<b>249 278</b>	<b>224 605</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	26 400	14 400
Pensionskostnader och förpliktelser	1 862	400
	<b>28 262</b>	<b>14 800</b>
	<b>277 540</b>	<b>239 405</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	764 184	764 184
Markanläggningar	149 661	11 938
	<b>913 845</b>	<b>776 122</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	165	6 330
	<b>165</b>	<b>6 330</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 577	341 612
Övriga finansiella kostnader	1 793	40
	<b>355 370</b>	<b>341 652</b>

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>708 589</b>	<b>589 167</b>
	Avsättning till underhållsfond	-618 000	-1 430 000
	Disposition ur underhållsfond	37 925	263 686
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>128 514</u>	<u>-577 147</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 960 500	46 960 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960 500	46 960 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 500 671	-17 736 487
Årets avskrivningar	-764 184	-764 184
Utgående avskrivningar	-19 264 855	-18 500 671
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>27 695 645</b>	<b>28 459 829</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	238 750	238 750
Årets investeringar	6 886 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 124 897	238 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 442	-95 504
Årets avskrivningar	-149 661	-11 938
Utgående avskrivningar	-257 103	-107 442
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>6 867 794</b>	<b>131 308</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>34 563 439</b>	<b>28 591 137</b>
Taxeringsvärde för Kvillebäcken 4:7, 31:1, 31:2, 31:3, 31:4, 32:2, 36:4		
Byggnad - bostäder	85 000 000	70 400 000
Byggnad - lokaler	1 321 000	907 000
	86 321 000	71 307 000
Mark - bostäder	57 800 000	60 000 000
Mark - lokaler	415 000	402 000
	58 215 000	60 402 000
Taxeringsvärde totalt	144 536 000	131 709 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 938 800	48 938 800
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 592	60 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 592	60 592
Ingående avskrivningar	-60 592	-60 592
Utgående avskrivningar	-60 592	-60 592
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	5 485 040
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	31 792	26 356
	<b>31 792</b>	<b>26 356</b>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 075 589	5 404 042
Skattekonto	74 882	75 709
	<b>5 150 471</b>	<b>5 479 751</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	292 288	311 188			
	<b>292 288</b>	<b>311 188</b>			
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758243632	1,00%	2024-10-16	7 247 144	74 720
Nordea Hypotek AB	39758298674	2,93%	2023-09-19	4 937 500	50 000
Nordea Hypotek AB	39758318748	2,54%	2023-11-02	9 900 000	100 000
Stadshypotek	458412	1,54%	2023-10-30	10 000 000	0
				32 084 644	224 720
Nästa års amortering beräknas uppgå till					224 720
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					24 687 500
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					24 912 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 172 424</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 961 044
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		870		44 575	
Arbetsgivaravgifter		295		46 294	
Mervärdesskatt		264		199	
Inre fond		265 910		306 583	
		<b>267 339</b>		<b>397 651</b>	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		83 543		46 198	
Ovriga upplupna kostnader		597 106		1 122 414	
Förutbetalda hyror och avgifter		690 710		630 863	
		<b>1 371 359</b>		<b>1 799 475</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Alpesh Vaghjiani

David Schützer

David Surac

Felix Johansson

Jonathan Lorenzen

Kristoffer Lövgren

Simon Svedlund

Tobias Rosengren

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

Tony Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg, org.nr. 716409-5809

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID SURAC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 13:54:35



**FELIX JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:47:00



**TOBIAS ROSENGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 18:22:23



**DAVID SCHÜTZER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:52:44



**JONATHAN LORENZEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 22:05:21



**SIMON SVEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 19:16:54



**KRISTOFFER LÖVGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:49:38



**ALPESH VAGHJANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:48:46



**TONY ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 17:47:36



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 20:36:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TONY ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 17:51:52



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 20:36:16

