

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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. Föreningens andel är 18,75 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, parkering, sopsugsanläggning, belysning m.m i området.

Styrelsen

| | |
|-------------------|-------------|
| Jonas Forslind | Ordförande |
| Lillvi Arhage | Sekreterare |
| Jonna Styhre | Kassör |
| Michael Absim | Ledamot |
| Elma Daryoni | Ledamot |
| Björn Larsson | Ledamot |
| Christer Lindberg | Ledamot |
| Lovisa Kylbrink | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Absim, Lillvi Arhage, Elma Daryoni, Lovisa Kylbrink, Christer Lindberg och Jonna Styhre.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|---------------|------------------|-----------------|
| Henrik Blom | Ordinarie Extern | KPMG |
| Hanna Persson | Ordinarie Intern | Lekmannarevisor |

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Tobias Ekman | |
| Mathias Talani | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|--------------------------|---------|------------------|
| Göteborg Kviberg 741:175 | 2016 | Göteborgs Kommun |

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme inklusive värmepump som distribueras via radiator.

Byggnadsår och ytor

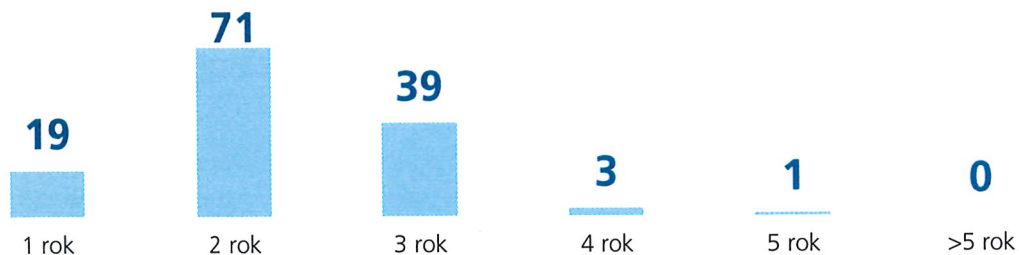
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

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.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---------------------------------------|--------------------|------------|
| Chokoglad AB | 138 m ² | 2027-06-30 |
| Distriktsläkarna i Västra Götaland AB | 373 m ² | 2025-10-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|---|
| Övernattninglägenhet | Lägenhet som medlemmar kan hyra och styrelsen kan ha möten i. |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning, trapphus etc | Städbolaget i Göteborg AB |
| Teknisk förvaltning | PLL Fastighetsförvaltning |

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslöt i november 2020 att inte höja årsavgiften från den 1 januari 2021 och att öka amorteringstakten ytterligare under 2021 med en miljon kronor på föreningens lån.

IMD – Individuell mätning och debitering

Den 3 december 2019 fastställdes en dom i Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) gällande skatteplikt på individuell mätning och debitering, IMD, avseende el, värme och vatten fr.o.m 2018-02-09.

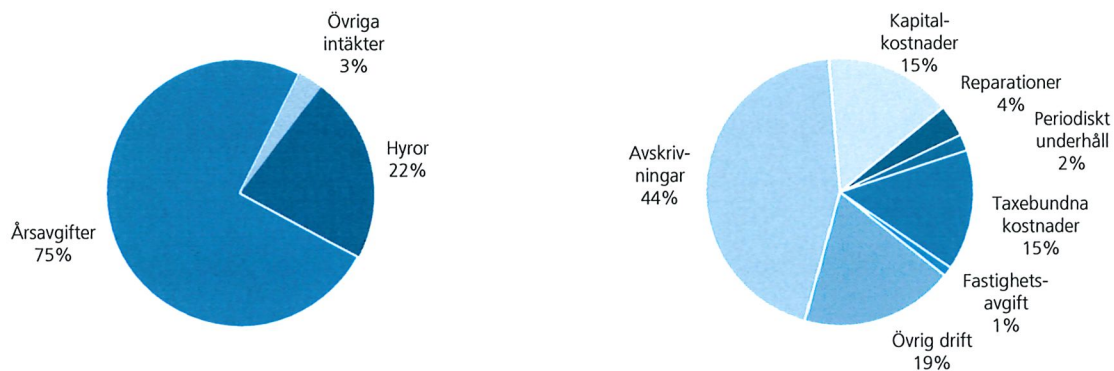
Då Brf Kvibergs Entré använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att momskorrigeringar har gjorts retroaktivt vilket medför en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både el-intäkter och hänförliga kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 081 654 | 3 674 261 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 7 498 886 | 7 420 266 |
| Finansiella intäkter | 226 | 501 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 1 177 707 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 248 103 |
| | 7 499 112 | 8 846 577 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 873 255 | 6 833 492 |
| Finansiella kostnader | 1 091 653 | 1 105 692 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 1 857 062 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 184 426 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 787 500 | 500 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 476 544 | 0 |
| | 9 270 440 | 8 439 184 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 310 326 | 4 081 654 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 771 328 | 407 393 |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "36", "VE", "ED", "5", and "H?".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den 7 juni hölls den ordinarie föreningsstämman.

Förvaltningsavtal

Inga förändringar i nuvarande förvaltningsavtal har skett under verksamhetsåret.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har godkänt 3 andrahandsuthyrningar under året.

Amortering

Under hösten 2020 beslöt styrelsen att öka amorteringen med ytterligare en miljon under 2021.

Lokalhyresavtal

Styrelsen omförhandlade lokalhyresavtal för godisbutiken, det nya avtalet har en högre hyresnivå mot tidigare, vilket skedde i samband med ett bolagsbyte till Chokoglad AB. I samband med det nya avtalet har ytan i avtalet ändrats från 115 till 137,7 kvadratmeter då det visat sig vara fel i tidigare uppgifter.

Övernattningslägenhet

Medlemmar har under året hyrt övernattningslägenheten under 124 nätter fördelat på 48 tillfällen.

Underhållsplan

För år 2020 var det endast beskärning av träd i vår underhållsplan. Föreningen har tre träd och de kommer att beskäras under våren 2021.

Investeringar under året

Under våren installerades övervakningskameror i garaget och cykelförrådet. Passagesystem installerades till cykelförråd och låscylindrar byttes i dörrarna så att lägenhetsnycklar inte längre fungerar i dörrarna. Detta efter flera stölder där försvunna lägenhetsnycklar troligtvis har använts för att ta sig in.

Antalet laddplatser har utökats från 7 till nu 16 platser för elbilar/laddhybrider. Föreningsstämman den 7 juni beslöt installera solcellsanläggning på de två lägre husens tak. I slutet av året var solcellerna installerade och väntade på godkännande av nätägaren Göteborg Energi. Solcellsanläggningen är på 88,200 kWp och installationen kostade drygt 1,5 miljoner kronor.

Aktivitets-/städdag Den planerade aktivitets-/städdagen ställdes in dels pga Covid-19 dels pga att styrelsen bedömde att det inte fanns några större arbeten att utföra.

Trädgårdsgrupp Det finns en grupp med medlemmar som engagerat sig med att plantera buskar och växter. I samband med det anlätades en entreprenör som med maskin grävde rabatter på föreningens baksida mot den grusade räddningsvägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 133 st
Överlåtelser under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 196
Tillkommande medlemmar: 40
Avgående medlemmar: 40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 196

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 674 | 674 | 668 | 590 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 916 | 1 823 | 1 262 | 964 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 546 | 13 882 | 13 942 | 14 002 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 47 | 57 | 60 | 64 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 50 | 59 | 62 | 38 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 28 | 23 | 21 | 7 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 132 | 133 | 122 | 250 |
| Soliditet (%) | 70 | 69 | 69 | 69 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 373 | -3 647 | 61 | 814 |
| Nettoomsättning (tkr) | 7 485 | 7 315 | 6 957 | 6 578 |

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 | 1 025 000 | 1 025 000 | -1 576 598 | 1 576 598 |
| S:a bundet eget kapital | 265 610 309 | 1 025 000 | -1 576 598 | 266 161 907 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 667 377 | -1 025 000 | -2 070 596 | -571 780 |
| Årets resultat | 373 165 | 373 165 | 3 647 194 | -3 647 194 |
| S:a ansamlad förlust | -3 294 212 | -651 835 | 1 576 598 | -4 218 975 |
| S:a eget kapital | 262 316 097 | 373 165 | 0 | 261 942 932 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 373 165 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 642 376 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 025 000 |
| summa balanserat resultat | -3 294 211 |

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

| |
|-------------------|
| 142 830 |
| -3 151 381 |

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



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 485 042 | 7 315 266 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 13 844 | 105 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 498 886 | 7 420 266 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 519 905 | -6 371 178 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -262 173 | -365 911 |
| Personalkostnader | Not 6 | -91 177 | -96 404 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 161 039 | -3 128 777 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 034 294 | -9 962 270 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 464 592 | -2 542 003 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 226 | 501 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 091 653 | -1 105 692 |
| Summa finansiella poster | | -1 091 427 | -1 105 191 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 373 165 | -3 647 194 |
| ÅRETS RESULTAT | | 373 165 | -3 647 194 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BV", "KO", "ED", and "S".

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 371 302 931 | 372 695 115 |
| Inventarier | Not 9 | 88 207 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 371 391 138 | 372 695 115 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 371 391 138 | 372 695 115 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 13 915 | 8 200 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 393 360 | 4 081 654 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 95 677 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 502 952 | 4 089 854 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 175 000 | 2 175 000 |
| | | 2 175 000 | 2 175 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 677 952 | 6 264 854 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 376 069 090 | 378 959 970 |

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 anspråktagande 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|--------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Solcellsanläggning | 10 år | 0 |
| Laddstationer | 10 år | 0 |
| Inventarier | 5 år | 0 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 527 087 | 4 527 087 |
| Årsavgifter - Kapital | 1 068 728 | 1 068 728 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 074 958 | 1 022 730 |
| Hyror garage moms | 591 995 | 580 585 |
| Hyror parkering | 8 500 | 14 500 |
| Hysesrabatt | -58 646 | -85 895 |
| Elintäkter | 107 476 | 165 862 |
| Elintäkter moms | 117 116 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 9 033 | 7 750 |
| Gästlägenhet | 38 700 | 13 800 |
| Öresutjämning | 95 | 120 |
| | 7 485 042 | 7 315 266 |

P.g.a att individuell mätning och debitering (IMD) numera är skattepliktigt och moms rättelser har upprättats för 2018 och 2019, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Balansräkning

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 264 585 309 | 264 585 309 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 025 000 | 1 576 598 |
| Summa bundet eget kapital | | 265 610 309 | 266 161 907 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 667 377 | -571 780 |
| Årets resultat | | 373 165 | -3 647 194 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 294 212 | -4 218 975 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 262 316 097 | 261 942 932 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 85 552 899 | 27 305 133 |
| Summa långfristiga skulder | | 85 552 899 | 27 305 133 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 26 880 133 | 87 915 399 |
| Leverantörsskulder | | 154 479 | 157 134 |
| Skatteskulder | | 165 000 | 128 320 |
| Övriga skulder | | 186 669 | 588 354 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 813 813 | 922 697 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 200 094 | 89 711 904 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 376 069 090 | 378 959 970 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'BK S' and 'ED'.

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------------|---------------|----------------|
| | Fakturerade kostnader moms | 9 600 | 105 000 |
| | Övriga intäkter | 4 244 | 0 |
| | | 13 844 | 105 000 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|-------------------------------|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 111 157 | 138 431 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 12 778 | 6 558 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 14 374 |
| | Städning entreprenad | 89 284 | 94 061 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 40 449 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 24 391 | 21 036 |
| | Hissbesiktning | 2 571 | 6 664 |
| | Myndighetstillsyn | -4 571 | 22 580 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 681 | 30 702 |
| | Gård | 27 855 | 0 |
| | Serviceavtal | 41 900 | 39 532 |
| | Förbrukningsmateriel | 85 452 | 22 247 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 2 038 |
| | Brandskydd | 8 819 | 8 417 |
| | | 403 317 | 447 091 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 8 893 | 38 166 |
| | Lokaler | 790 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 728 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 2 791 |
| | Entré/trapphus | 0 | 23 140 |
| | Lås | 68 504 | 18 511 |
| | VVS | 7 023 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 2 371 | 0 |
| | Ventilation | 3 014 | 0 |
| | Elinstallationer | 16 549 | 20 379 |
| | Bredband | 44 217 | 4 593 |
| | Hiss | 39 687 | 18 748 |
| | Mark/gård/utemiljö | 78 496 | 0 |
| | Garage/parkering | 7 071 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 48 566 |
| | Vattenskada | 0 | 62 952 |
| | | 276 613 | 238 574 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 0 | 4 016 155 |
| | Lås | 1 545 | 0 |
| | Ventilation | 5 528 | 0 |
| | Elinstallationer | 135 756 | 0 |
| | | 142 830 | 4 016 155 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER fortsättning | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 388 965 | 475 406 |
| | Värme | 413 057 | 490 678 |
| | Vatten | 235 464 | 194 656 |
| | Sophämtning/renhållning | 3 073 | 0 |
| | | 1 040 558 | 1 160 739 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 93 069 | 86 984 |
| | Samfällighetsavgift | 217 916 | 390 000 |
| | Bredband | 263 101 | 265 946 |
| | | 574 086 | 742 930 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 82 500 | -234 312 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 519 905 | 6 371 178 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 10 966 | 8 232 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 792 | 1 634 |
| | Juridiska åtgärder | 9 600 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 495 | 2 550 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 28 407 | 28 407 |
| | Föreningskostnader | 433 | 1 883 |
| | Förvaltningsarvode | 134 345 | 132 262 |
| | Administration | 11 366 | 36 527 |
| | Korttidsinventarier | 10 276 | 0 |
| | Konsultarvode | 3 242 | 102 002 |
| | Föreningsavgifter | 38 733 | 44 064 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 520 | 8 350 |
| | | 262 173 | 365 911 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 70 554 | 74 570 |
| | Sociala kostnader | 20 623 | 21 834 |
| | | 91 177 | 96 404 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 3 128 777 | 3 128 777 |
| | Förbättringar | 16 696 | 0 |
| | Inventarier | 15 566 | 0 |
| | | 3 161 039 | 3 128 777 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 380 517 059 | 380 517 059 |
| | Nyanskaffningar | 1 753 289 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 382 270 348 | 380 517 059 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 821 944 | -4 693 166 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 145 473 | -3 128 777 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -10 967 417 | -7 821 944 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 371 302 931 | 372 695 115 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 67 639 315 | 67 639 315 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 143 200 000 | 143 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 56 650 000 | 56 650 000 |
| | | 199 850 000 | 199 850 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 191 600 000 | 191 600 000 |
| | Lokaler | 8 250 000 | 8 250 000 |
| | | 199 850 000 | 199 850 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 103 773 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 103 773 | 0 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -15 566 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -15 566 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 88 207 | 0 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 83 034 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 733 728 | 4 081 654 |
| | Placeringskonto hos SBC | 1 576 598 | 0 |
| | | 2 393 360 | 4 081 654 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Samfällighetsavgift | 95 677 | 0 |
| | | 95 677 | 0 |

| Not 12 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Återköp bostadsrätt | 2 175 000 | 2 175 000 |
| | | 2 175 000 | 2 175 000 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 576 598 | 551 598 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 025 000 | 1 025 000 |
| | Ersättning från Entreprenör | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 576 598 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 025 000 | 1 576 598 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| SEB | 0,920 % | 26 430 133 | 28 805 133 | 2021-03-28 |
| SEB | 0,490 % | 28 642 633 | 28 805 133 | 2023-06-28 |
| SEB | 0,830 % | 28 680 133 | 28 805 133 | 2022-12-28 |
| SEB | 1,370 % | 28 680 133 | 28 805 133 | 2022-06-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | 112 433 032 | 115 220 532 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -26 880 133 | -87 915 399 | |
| | | 85 552 899 | 27 305 133 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 558 032 kr.

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

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 116 307 732 | 116 307 732 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 18 988 | 15 937 |
| | Avgifter och hyror | 794 825 | 841 760 |
| | Samfällighetsavgift | 0 | 65 000 |
| | | 813 813 | 922 697 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 5 2021



Jonas Forslind
Ordförande



Lillvi Arhage
Sekreterare



Jonna Styhre
Kassör




Michael Absim
Ledamot



Elma Daryoni
Ledamot



Björn Larsson
Ledamot



Christer Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 - 2021
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Hanna Persson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 revisions sed 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. Riskerna 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa 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 trygghande 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.

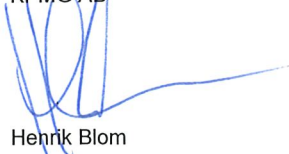
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

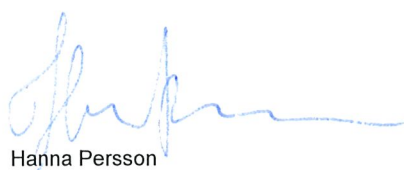
Göteborg den 2 juni 2021

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Hanna Persson

Förtroendevald revisor