

ÅRSREDOVISNING
2021
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Kvalitetshus 1

769624-8397

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Gunnar Goblirsch	Ordförande
Susanne Hendén Kejerfors	Ledamot
Lise-Lott Erdmann Öst	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot

Suppleant: Reynaldo Quinteros

REVISOR: Magnus Nordén, Auktoriserad revisor

Fastighetens registerbeteckning är **Nornan 4**. Föreningens fastighet omfattar 15 lägenheter med en yta av **1 250 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är en lokal om 35 kvm uthyrd. Fastighetens taxeringsvärde är **12 085 000 kr**, varav markvärde **3 381 000 kr**. Föreningens administrativa förvaltning har handhafts av **MARK Redovisarna AB**. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Proinova**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Löner och ersättningar har under året utgått till styrelsen med 4 495 kr.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 003 har under året fått ny ägare.

FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Fastighetsavskrivning

Årets avskrivningar utgör **204 568 kr**. Avskrivning görs med 1,5 % av fastighetens bokförda värde i enlighet med Bokföringsnämndens krav på linjär avskrivning enligt regelverket **K2**.

Eget kapital	Grundavgift	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 303 500	700 000	338 000	-760 763	-158 073
Disp enl stämmobeslut			-203 625	45 552	158 073
Uttag för reparationer					
Årets resultat					-79 797
Vid årets slut	10 303 500	700 000	134 375	715 211	-79 797

Ekonomi	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter, tkr	931	932	881	879	884
Balansomslutning, tkr	17 172	17 222	17 463	16 912	16 895
Rörelseresultat, tkr	38	-31	43	213	256
Redovisat resultat, tkr	-80	-158	-92	82	-112
Årsavg, genoms kr/kvm	661	660	603	595	642
Värmekostnad, kr/kvm	114	98	105	107	101
Nettoränta, kr/kvm	94	102	108	105	132
Lån, kr/kvm	5 348	5 395	5 442	5 488	5 534

Åtgärder under året: Utöver sedvanligt underhåll så har utbyte av fjärrvärmecentral skett för 169 375 kr, asfaltering har utförts för 11 250 kr och en fastighetsbox för brev har installerats för 18 431 kr som tagits ur årets resultat.

STADGAR

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-11.

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-715 211,28
Årets resultat	<u>-79 796,57</u>
	-795 007,85

Styrelsen föreslår att detta disponeras så att:

Avsättes till yttre rep. Fond	96 375,00 I enlighet med stadgarna
Från yttre fond tages	-203 625,00
I ny räkning överföres	<u>-687 757,85</u>
	-795 007,85

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

m

99

Resultaträkning
Brf Kvalitetshus 1
769624-8397

3.

	not	2021	2020
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		931 130	932 046
Summa föreningens intäkter		931 130	932 046
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		-688 610	-758 216
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-204 568	-204 568
Summa föreningens kostnader		-893 178	-962 784
Föreningens rörelseresultat		37 952	-30 738
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader		-117 749	-127 335
Resultat efter finansiella poster		-79 797	-158 073
Årets resultat		-79 797	-158 073

W

99

Balansräkning
Brf Kvalitetshus 1
769624-8397

4.

	not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nornan 4			
byggnader	1	13 637 873	13 637 873
./ ack. värdeminskning		-1 596 627	-1 392 059
Markvärde		3 530 448	3 530 448
		<u>15 571 694</u>	<u>15 776 262</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		21 803	16 750
Bank		1 578 739	1 429 329
Skattekonto		37	37
		<u>1 600 578</u>	<u>1 446 116</u>
Summa tillgångar		17 172 272	17 222 378
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		11 003 500	11 003 500
Fond yttre underhåll		134 375	338 000
		<u>11 137 875</u>	<u>11 341 500</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Balanserat resultat		-715 211	-760 763
Årets resultat		-79 797	-158 073
		<u>-795 008</u>	<u>-918 836</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	6 685 250	6 743 750
		<u>6 685 250</u>	<u>6 743 750</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		52 658	28 242
Skatteskuld		1 938	1 938
Upplupna kostnader		26 818	25 258
Förskottsavgifter		62 741	526
		<u>144 155</u>	<u>55 964</u>
Summa eget kapital och skulder		17 172 272	17 222 378

u

Notanteckningar

Brf Kvalitetshus 1

769624-8397

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning av föreningens byggnad görs linjärt med 1,5 % per år.

	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	13 637 873	13 637 873
Markvärde	3 530 448	3 530 448
Årets avskrivning	-204 568	-204 568
Akkumulerad avskrivning tidigare år	-1 392 059	-1 187 491
Bokfört värde	15 571 694	15 776 262

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	8 704 000	8 704 000
Mark	3 381 000	3 381 000
	12 085 000	12 085 000

Not 2 Skulder till kreditinstitut

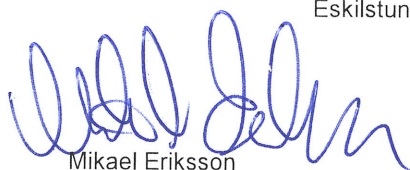
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2021-12-31	2020-12-31
2352 - Stadshypotek 328755	1,98%	2022-06-30	2 681 000	2 709 000
2353 - Stadshypotek 315548	2,20%	rörligt 3-mån	1 000 000	1 000 000
2354 - Stadshypotek 317314	1,34%	2025-06-30	3 004 250	3 034 750
			6 685 250	6 743 750
			2021-12-31	2020-12-31
Avgår kortfristig del inom 1 år			58 500	58 500
Avgår långfristig del inom 5 år			234 000	234 000
Avgår mycket långfristig del efter 5 år			6 392 750	6 451 250
			6 685 250	6 743 750

M

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastigheten Nornan 4	9 225 000	9 225 000

Eskilstuna den 14/2 2022



Mikael Eriksson



Gunnar Goblirsch

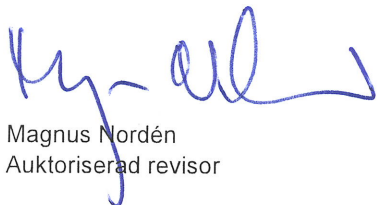


Lise-Lott Erdmann Öst



Susanne Hendén Kejerfors

Min revisionsberättelse har avlämnats 8 / 3 2022

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvalitetshus 1 i Eskilstuna, org.nr 769624-8397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvalitetshus 1 i Eskilstuna för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvalitetshus 1 i Eskilstuna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

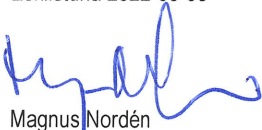
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2022-03-08



Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

Not 1,2 **Specifikation av föreningens intäkter**

	2021	2020
Hyror lokaler	44 520	44 520
Hyror, P-platser	59 400	59 400
Årsavgifter, bostäder	825 780	825 780
Övriga intäkter	1 430	2 346
	<u>931 130</u>	<u>932 046</u>

Not 1,2 **Specifikation av föreningens kostnader**

Fastighetskötsel	46 108	40 041
Städning	22 804	28 459
Reparation och underhåll	257 095	348 336
Elförbrukning	23 285	26 488
Fjärrvärme	142 528	122 180
Vatten	34 244	34 909
Renhållning	28 856	29 226
Försäkringar, premier	36 991	30 360
Kabel-TV	19 253	19 208
Diverse kostnader	9 244	7 900
Fastighetsavgift / skatt	22 475	22 475
Förbrukningsmateriel	703	2 993
Administration	23 203	23 194
Styrelsearvoden	4 495	4 496
Revisionsarvoden	10 500	11 125
Medlemsavgift	6 826	6 826
	<u>688 610</u>	<u>758 216</u>

u

99

Brf Kvalitetshus 1
Org nr 769624-8397

Bilaga 2
2021-12-31

Leverantörskulder

12625 Eskilstuna Energi & Miljö	15 782
12635 Eskilstuna Energi & Miljö	4 773
12636 Eskilstuna Energi & Miljö	11 990
12637 Eskilstuna Energi & Miljö	20 113
	<hr/>
	52 658

Skatteskuld

2510 Årets skatteskuld	1 938
------------------------	--------------

Upplupna kostnader

2960 Upplupna räntekostnader	15 818
2990 Beräknat upplupet revisionsarvode	11 000
	<hr/>
	26 818

W

99