

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Qvantenborg 6
Org nr: 769610-8674





Innehållsförteckning

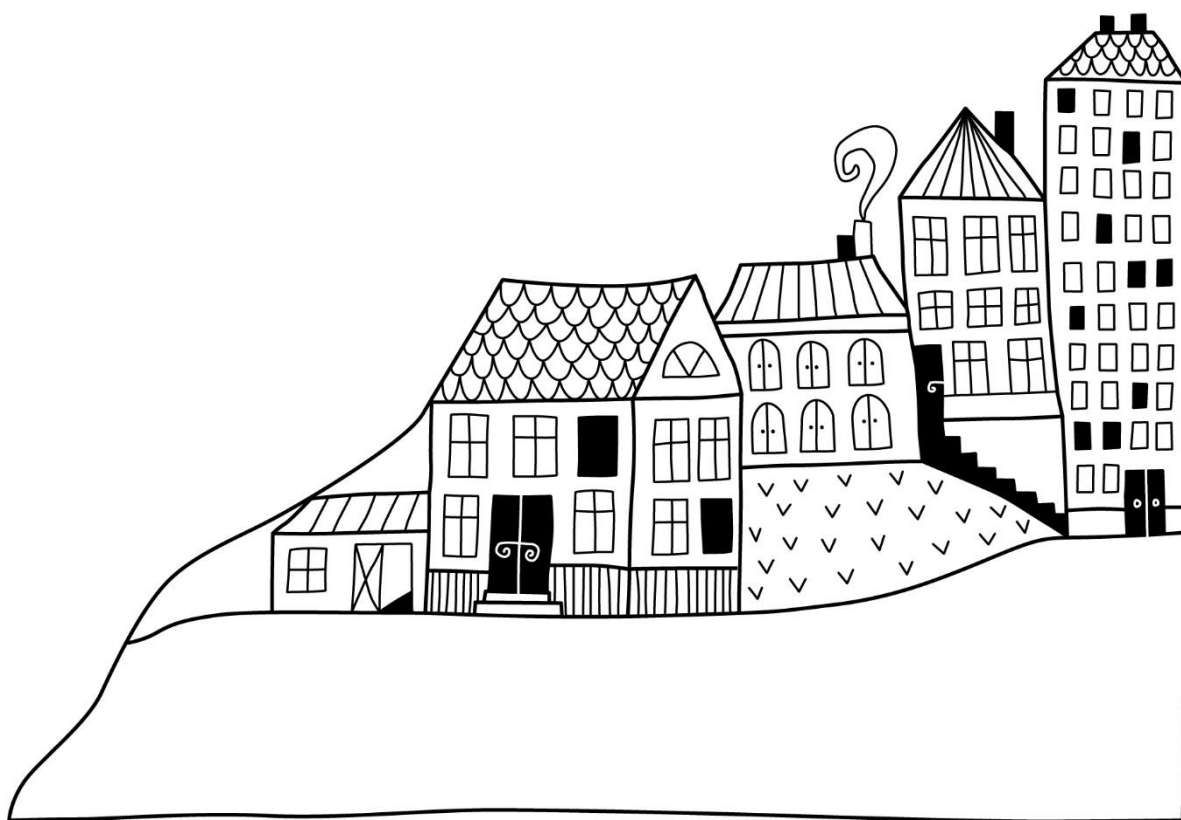
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Qvantenborg 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-18.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Dock har föreningens driftskostnader exkl underhåll ökat under året samtidigt som räntekostnaderna minskat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Qvantenborg 6 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 28 lägenheter uppförda varav en är hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1996. Fastighetens adress är Klövervägen 2A och 2B i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4 (varav 1 hyresrätt)
2 rum och kök	6
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6
Total tomtarea	4 278 m ²
Bostäder hyresrätt	29 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 117 m ²
Total bostadsarea	2 146 m ²

Årets taxeringsvärde 39 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Agile fastighetsservice
Trappstädning	Klart Rent Malmö AB
Hisservice	Otis
Larmövervakning hiss	SOS Alarm
El-avtal	Varberg Energi
Kabel-Tv och Bredband	ComHem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 763 tkr per år de närmsta 30 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 649 tkr (302 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Totalreovering 2 st. tvättstugor	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av hyresrätt	233 125



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thor Sörensen	Ordförande	2023
Kristian Arozenius	Vice ordförande	2022
Sofie Persson Nielsen	Ledamot	2023
Ingrid Landén	Ledamot	2022
Niklas Olofsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hederstedt	Suppleant	2022
Linus Ekman	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor Ab	Auktoriserad revisor	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året renoverat föreningens hyresrätt. Detta har finansierats via egna likvida medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-01-01.

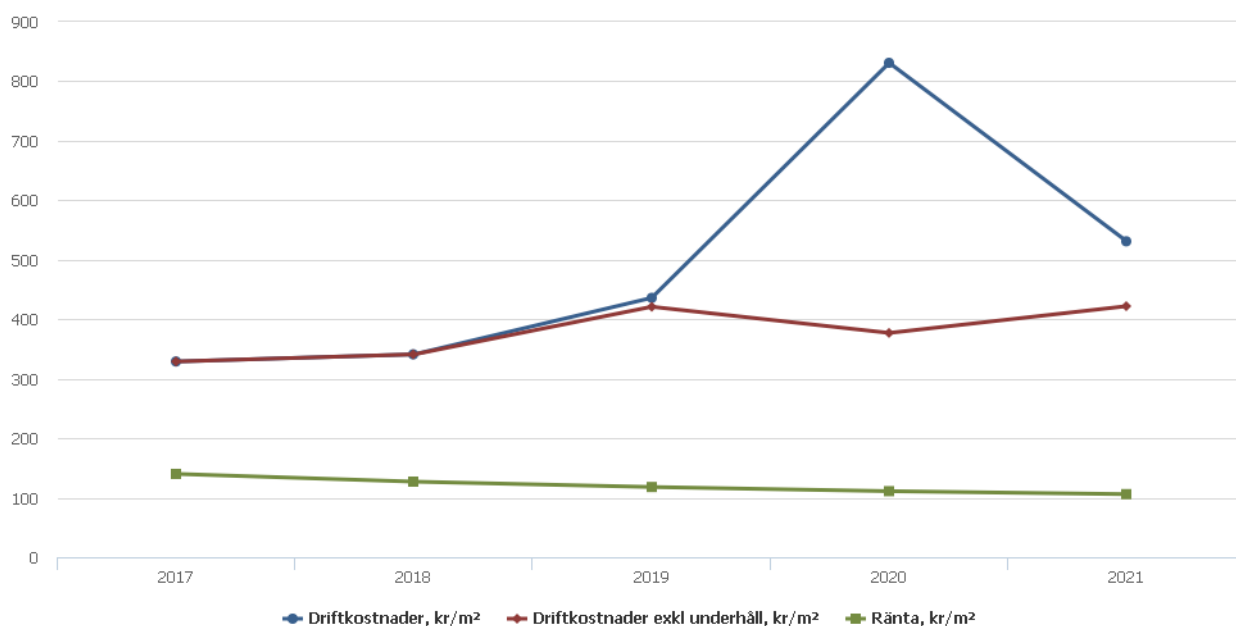
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 742	1 698	1 723	1 864	1 865
Resultat efter finansiella poster	22	-665	246	472	485
Årets resultat	22	-665	246	472	485
Resultat exklusive avskrivningar	300	-386	524	750	763
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-348	-1 035	233	459	472
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	302	302	136	136	136
Balansomslutning	46 563	46 817	47 880	47 905	47 829
Soliditet %	70	69	69	69	68
Likviditet %	139	152	254	247	177
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	790	771	783	851	851
Driftkostnader, kr/m ²	531	831	436	341	329
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	422	377	421	341	329
Ränta, kr/m ²	106	111	118	127	140
Underhållsfond, kr/m ²	914	720	870	749	439
Lån, kr/m ²	6 408	6 572	6 737	6 901	7 066



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 880 000	1 544 613	652 527	-664 638
Disposition enl. årsstämmobeslut			-664 638	664 638
Reservering underhållsfond		649 000	-649 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-233 125	233 125	
Årets resultat				22 216
Vid årets slut	30 880 000	1 960 488	-427 986	22 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 111
Årets resultat	22 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-649 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 125
Summa	-405 771

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 405 771**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 741 767	1 698 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 177	60 306
Summa rörelseintäkter		1 813 944	1 758 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 138 643	-1 782 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 251	-81 876
Personalkostnader	Not 6	-44 310	-43 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-278 153	-278 153
Summa rörelsekostnader		-1 563 357	-2 185 762
Rörelseresultat		250 587	-427 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	819	841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-229 190	-238 327
Summa finansiella poster		-228 371	-237 486
Resultat efter finansiella poster		22 216	-664 638
Årets resultat		22 216	-664 638

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 545 311	45 823 464
Summa materiella anläggningstillgångar		45 545 311	45 823 464
Summa anläggningstillgångar		45 545 311	45 823 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	7 706
Övriga fordringar	Not 12	66 090	59 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 024	66 766
Summa kortfristiga fordringar		136 114	133 803
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	881 963	859 880
Summa kassa och bank		881 963	859 880
Summa omsättningstillgångar		1 018 077	993 682
Summa tillgångar		46 563 388	46 817 146



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 880 000	30 880 000
Fond för yttre underhåll	1 960 488	1 544 613
Summa bundet eget kapital	32 840 488	32 424 613
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-427 986	652 527
Årets resultat	22 216	-664 638
Summa fritt eget kapital	-405 771	-12 111
Summa eget kapital	32 434 717	32 412 502
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 397 465
Summa långfristiga skulder		13 397 465
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	353 140
Leverantörsskulder	Not 16	81 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	296 565
Summa kortfristiga skulder		731 205
Summa eget kapital och skulder	46 563 388	46 817 146



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 216	-664 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	278 153	278 153
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	300 369	-386 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 311	-26 543
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	77 166	-44 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 223	-457 934
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-353 140	-353 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 140	-353 140
Årets kassaflöde	22 083	-811 074
Likvidamedel vid årets början	859 880	1 670 954
Likvidamedel vid årets slut	881 963	859 880
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 672 767	1 632 303
Hyror, bostäder	69 000	66 000
Summa nettoomsättning	1 741 767	1 698 303

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	64 152	48 114
Övriga ersättningar	7 366	9 852
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	660	900
Summa övriga rörelseintäkter	72 177	60 306

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-233 125	-972 453
Reparationer	-34 952	-48 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 393	-38 583
Försäkringspremier	-28 392	-24 796
Kabel- och digital-TV	-83 869	-72 171
Serviceavtal	-4 916	-3 753
Obligatoriska besiktningar	-45 469	-7 710
Snö- och halkbekämpning	-31 946	-2 613
Förbrukningsinventarier	-715	-29 010
Vatten	-80 581	-66 432
Fastighetsel	-151 845	-115 303
Uppvärmning	-212 597	-179 196
Sophantering och återvinning	-41 843	-44 562
Förvaltningsarvode drift	-149 000	-177 259
Summa driftskostnader	-1 138 643	-1 782 323

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 848	-53 973
IT-kostnader	-5 211	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-4 781	-4 753
Kreditupplysningar	-4 335	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 426	-8 488
Telefon och porto	0	-4 175
Bankkostnader	-2 150	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-102 251	-81 876

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-34 100	-33 400
Sociala kostnader	-10 210	-10 009
Summa personalkostnader	-44 310	-43 409

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 153	-278 153
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-278 153	-278 153

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	609	607
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	210	235
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	819	841

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 729	-238 327
Övriga finansiella kostnader	-1 461	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-229 190	-238 327

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 752 494	32 752 494
Mark	16 610 000	16 610 000
	49 362 494	49 362 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 362 494	49 362 494

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 539 030	-3 260 878
	-3 539 030	-3 260 878

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-278 153	-278 153
	-278 153	-278 153

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 817 183	-3 539 031
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 545 311	45 823 464

Varav

Byggnader	28 935 311	29 213 464
Mark	16 610 000	16 610 000

Taxeringsvärden

Bostäder	39 400 000	39 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	39 400 000	39 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 400 000</i>	<i>24 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 706
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	7 706

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	2 913	3 723
Skattekonto	63 177	55 608
Summa övriga fordringar	66 090	59 331

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 300	28 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 887	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	20 964
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 736	948
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 102	16 462
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 024	66 766

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	203 448	202 839
Transaktionskonto	678 515	657 040
Summa kassa och bank	881 963	859 880

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	13 750 605	14 103 745
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-353 140	-353 140
Långfristig skuld vid årets slut	13 397 465	13 750 605

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,76%	2023-08-28	5 010 000,00	0,00	120 000,00	4 890 000,00
SEB	1,11%	2024-04-28	4 383 745,00	0,00	113 140,00	4 270 605,00
SEB	1,98%	2025-04-28	4 710 000,00	0,00	120 000,00	4 590 000,00
Summa			14 103 745,00	0,00	353 140,00	13 750 605,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har en löpande amortering om 353 140 kr, varför den delen skall betraktas som kostfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	63 899	50 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 602	2 440
Summa leverantörsskulder	81 501	53 421

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 714	10 494
Upplupna räntekostnader	8 233	8 444
Upplupna driftskostnader	5 388	900
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	716
Upplupna elkostnader	18 147	7 009
Upplupna värmekostnader	33 847	30 771
Upplupna kostnader för renhållning	3 393	3 381
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 500
Upplupna styrelsearvoden	34 100	33 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 740	12 520
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 002	133 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 565	247 478

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 350 000	30 350 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thor Sörensen

Kristian Arozenius

Niklas Olofsson

Sofie Persson Nielsen

Ingrid Landén

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

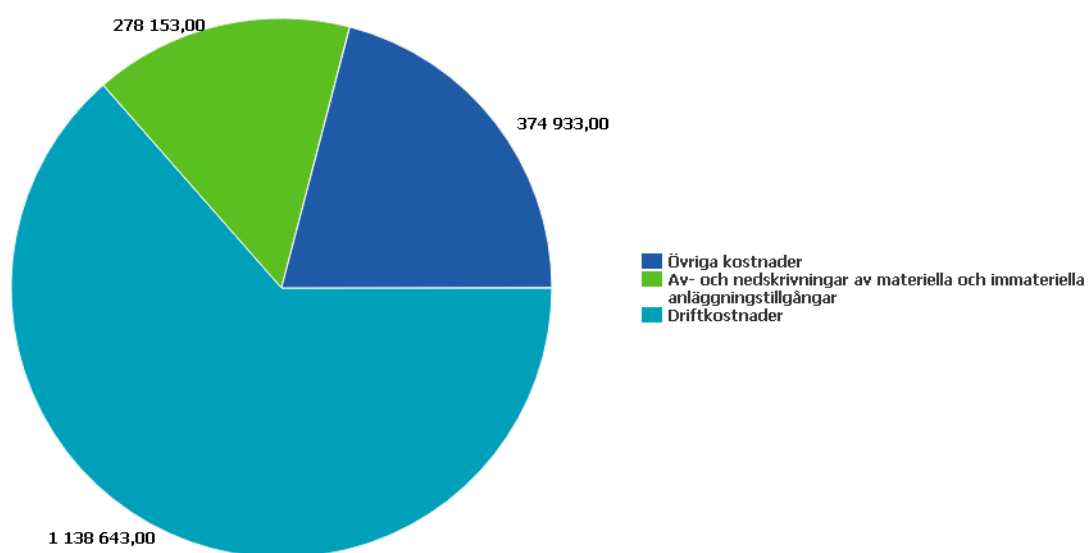
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

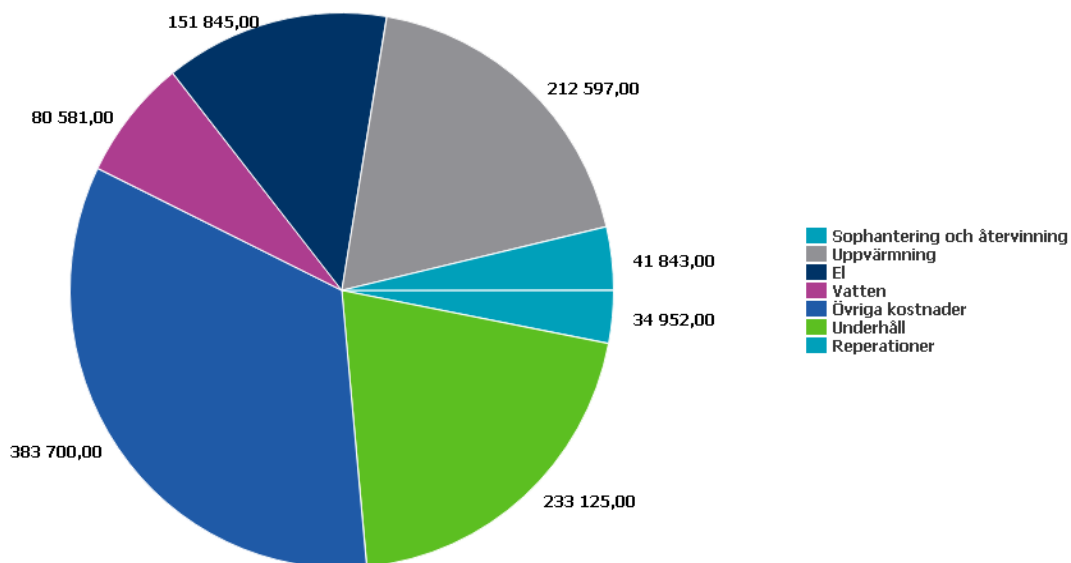
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 138 643	1 782 323
Övriga externa kostnader	102 251	81 876
Personalkostnader	44 310	43 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	278 153	278 153
Finansiella poster	228 371	237 486
Summa kostnader	1 791 728	2 423 247



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	117 395	116 981
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	13 707
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2 875	0
Serviceavtal	4 916	3 753
Inre skötsel/städ grund	28 730	27 821
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	23 375	0
Hissbesiktning	3 344	7 710
Snö- och halkbekämpning	31 946	2 613
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 647	4 833
Rep installationer utg för köpta tj	0	10 778
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3 891
Rep install utg för köpta tj Värme	5 172	18 937
Rep install utg för köpta tj Ventilation	20 196	5 193
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 937	1 866
Rep huskropp utg för köpta tj	0	563
Vattenskador	0	563
Vandalisering	0	1 861
UH lokaler utg för köpta tj	233 125	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	928 459
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	26 394
UH huskropp utg för köpta tj	0	17 600
Fastighetsel	151 845	115 303
Uppvärmning	212 597	179 196
Vatten	80 581	66 432
Sophämtning	41 843	44 562
Fastighetsförsäkring	28 392	24 796
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	83 869	72 171
Underhållsplanering	0	18 750
Fastighetsskatt	39 393	38 583
Förbrukningsinventarier	0	14 125
Förbrukningsmaterial	715	14 885
Summa driftkostnader	1 138 643	1 782 323



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	2 146 kr/kvm	2 146 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Abonnemang brandlarm	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	34
Fastighetsel	71	54
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	18	18
Förbrukningsinventarier	0	7
Förbrukningsmaterial	0	7
Hissbesiktning	2	4
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	13	13
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	9	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	9
Rep installationer utg för köpta tj	0	5
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	15	1
Sophämtning	19	21
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	433
UH huskropp utg för köpta tj	0	8
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	12
UH lokaler utg för köpta tj	109	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	9
Uppvärmning	99	84
Vandalisering	0	1
Vatten	38	31
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	55	55
Summa driftkostnader	530,59	830,53

BRF Qvantenborg 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Qvantenborg 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466675812

Dokument

Årsredovisning 2021 208788 Brf Qvantenborg 6
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2022-04-06 13:28:08 CEST (+0200) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2022-04-08 14:15:24 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Thor Sörensen (TS)
i.am.the.thor@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOR SÖRENSEN"
Signerade 2022-04-06 14:46:15 CEST (+0200)

Kristian Arozenius (KA)
kristian.rozenius.63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN AROZENIUS"
Signerade 2022-04-06 22:17:47 CEST (+0200)

Ingrid Landen (IL)
ingrid.landen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Margareta Landén"
Signerade 2022-04-06 13:32:39 CEST (+0200)

Sofie Persson (SP)
sofie_p_99@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE PERSSON NIELSEN"
Signerade 2022-04-08 11:05:28 CEST (+0200)

Niklas Olofsson (NO)
N.Lidenmark.Olofsson@live.com

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466675812



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS LIDENMARK OLOFSSON"
Signerade 2022-04-06 17:57:20 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2022-04-08 14:15:24 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Lund Qvantenberg 6**
Org.nr 769610-8674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Qvantenberg 6 för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 misstag, 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Lund Qvantenborg 6 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2022 14:15

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand • 08.04.2022 14:13

DOCUMENT ID:

HJJzwi67c

ENVELOPE ID:

S10bDj67q-HJJzwi67c

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Qvantenborg 2021.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand	 Signed	08.04.2022 14:15	eID	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972)
hakan.ekstrand@faktor.se	Authenticated	08.04.2022 14:14	Low	IP: 85.30.160.221

* 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

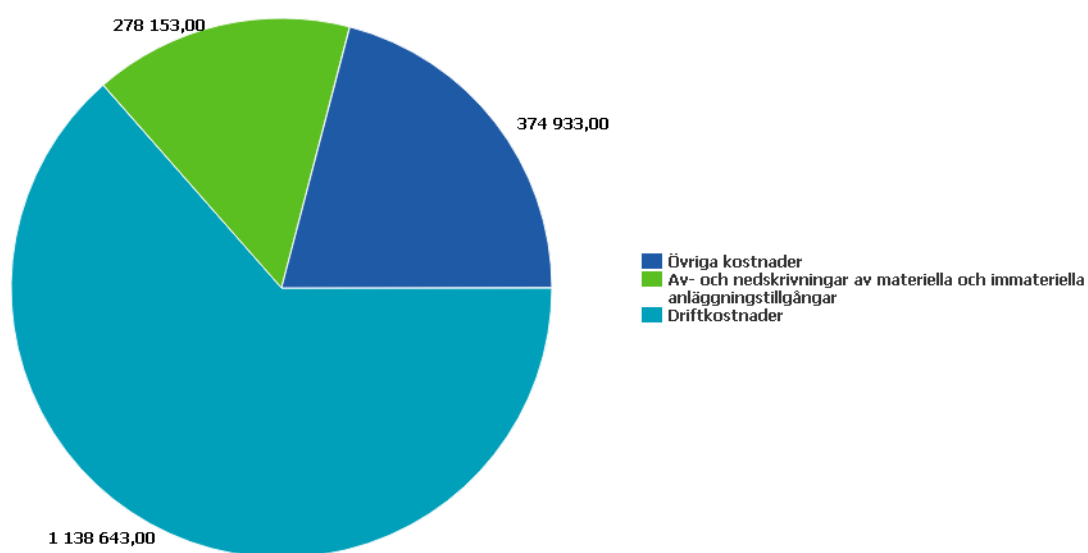
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

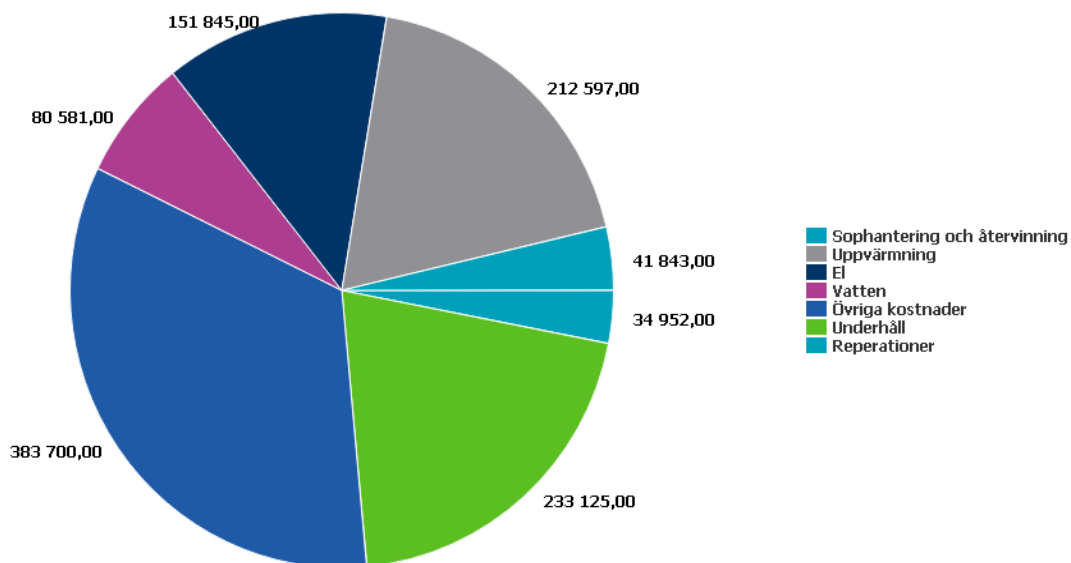
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 138 643	1 782 323
Övriga externa kostnader	102 251	81 876
Personalkostnader	44 310	43 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	278 153	278 153
Finansiella poster	228 371	237 486
Summa kostnader	1 791 728	2 423 247



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	117 395	116 981
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	13 707
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2 875	0
Serviceavtal	4 916	3 753
Inre skötsel/städ grund	28 730	27 821
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	23 375	0
Hissbesiktning	3 344	7 710
Snö- och halkbekämpning	31 946	2 613
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 647	4 833
Rep installationer utg för köpta tj	0	10 778
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3 891
Rep install utg för köpta tj Värme	5 172	18 937
Rep install utg för köpta tj Ventilation	20 196	5 193
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 937	1 866
Rep huskropp utg för köpta tj	0	563
Vattenskador	0	563
Vandalisering	0	1 861
UH lokaler utg för köpta tj	233 125	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	928 459
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	26 394
UH huskropp utg för köpta tj	0	17 600
Fastighetsel	151 845	115 303
Uppvärmning	212 597	179 196
Vatten	80 581	66 432
Sophämtning	41 843	44 562
Fastighetsförsäkring	28 392	24 796
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	83 869	72 171
Underhållsplanering	0	18 750
Fastighetsskatt	39 393	38 583
Förbrukningsinventarier	0	14 125
Förbrukningsmaterial	715	14 885
Summa driftkostnader	1 138 643	1 782 323



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	2 146 kr/kvm	2 146 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Abonnemang brandlarm	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	34
Fastighetsel	71	54
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	18	18
Förbrukningsinventarier	0	7
Förbrukningsmaterial	0	7
Hissbesiktning	2	4
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	13	13
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	9	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	9
Rep installationer utg för köpta tj	0	5
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	15	1
Sophämtning	19	21
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	433
UH huskropp utg för köpta tj	0	8
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	12
UH lokaler utg för köpta tj	109	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	9
Uppvärmning	99	84
Vandalisering	0	1
Vatten	38	31
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	55	55
Summa driftkostnader	530,59	830,53

BRF Qvantenborg 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Qvantenborg 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

