



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kvannen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Henrik Andreas Fredriksson	Ledamot
Claes Göran Hedman	Ledamot
Nils Christer Holmberg	Ledamot
Roger Mattias Sundström	Ledamot
Erik Ragnar Vidgar	Ledamot

Avgår vid stämma pga flytt.

Björn Olof Eriksson	Suppleant
Helene Annelie Veronica Vaara	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Olof Eriksson, Lars Henrik Andreas Fredriksson, Claes Göran Hedman, Roger Mattias Sundström, Helene Annelie Veronica Vaara och Erik Ragnar Vidgar.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sandler

Ordinarie Extern

Folkessons Råd och Revision

Valberedning

Anne-Charlotte Eklund	Sammanställande
Inga Eriksson	Sammanställande
Elsa Grahn	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-13. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÅRSTA 26:1	1971	Uppsala
ÅRSTA 34:2	1973	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.

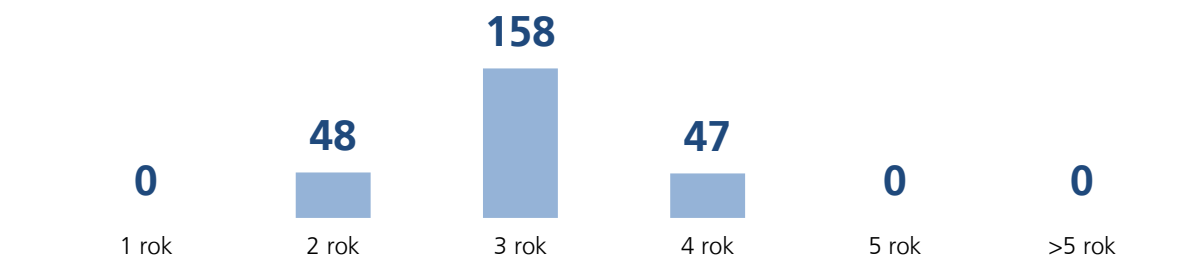
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 230 m², varav 19 679 m² utgör lägenhetsyta och 551 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 253 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal	Kommentar
Tvättstugor	Kvanten Körvelg. 33
Övernattningsrum	4 st servicehus med tvättstugor
Motionsrum	Körvelgatan 17
Cykelförråd	2 st Körvelgatan 17
Garage	6 st cykelförråd
	3 st garagelängor med 64 garageplatser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation Comhem	2018	Fiber till alla lägenheter för bredband, tv, tfn
Elektroniskt låssystem	2018	Installation i cykelförråd o sophus.
Byte av kulvertledning	2017	Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an
Rengörning av avloppssystem	2016	Stamspolning
Byte dörrar cykelförråd	2016	Monterat ståldörrar
Förbättrad belysning i servicehus	2015	Utbyte till ny LED-belysning
Ommålning av staket på området	2015	
Målning av garage	2015	Utvändig målning
Förbättrad belysning i garage.	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
Utvändigt/invändigt		
Tilläggsisolering vindar med cellulosaisolering	2015	
Plåtarbeten garage	2015	Avrinningsplåt, nya stuprör
Utrensning av gamla cyklar på området	2015	
Ommålning av lekredskap på området	2015	
Ventilationsrengöring	2014	
Byte takfläktar till ventilation	2013	
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
OVK-Besikting	2013	
Byte av balkongbrädor	2012	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Övernattningsrum	2010	
Nya P-platser	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Utbyte gårdsbelysning	2009	Samt komplettering med fasadbelysning
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Renovering av samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Installation av säkerhetsdörrar	2008 - 2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	Årsta Tak
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Ettapp 3 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2004	Ettapp 2 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2003	Ettapp 1 våren/sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga.	2003	Ettapp 1 våren/sommaren
Renovering av balkonger	2001 - 2002	Målning, sommaren
Renovering av entréportar	1998	
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rep/utbyte värmeledningar	2021	Vi har värmeledningar som är ca 50 år och antalet vattenläckor indikerar att ledningarna behöver ersättas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

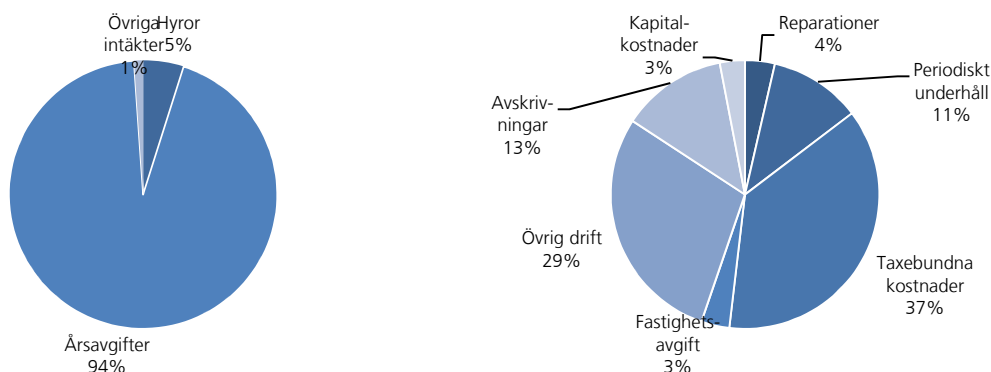
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via fiber-nät ComHem samt via nätverk Alltele
Teknisk förvaltning	Sweax
Fastighetsjour/Skadeservice	Relita
Underhåll styr och reglerutrustning	AC Klimat AB och Siemens
Ohyresbekämpning	Anticimex
Parkeringsbevakning	Parkia
Brandsläckare	Anticimex
Nyckelhantering	Certego
Lokalvård, Trapphusstäd	Mellansvenska Städ
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Störningsjour	Safe Security
Brandsäkerhet	Anticimex
Egenkontroll systematiskt brandskydd	Anticimex
Saneringsförsäkring byggnad	Anticimex
Gymredskap	Nordic Gym
Kopiatorservice	Office Partner
Sophämtning av papper glas metall grovsopor	Returpapperscentralen
Kontorstelefon	Tele 2
Entrémattor servicehus	Carpeting
Övervakning/Rondering	Safe Security

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 954 003	4 674 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 417 094	12 564 236
Finansiella intäkter	225	124
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 261
Ökning av kortfristiga skulder	660 495	0
	13 077 814	12 575 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 072 415	7 806 792
Finansiella kostnader	322 803	391 616
Ökning av kortfristiga fordringar	330 786	0
Minskning av långfristiga skulder	944 000	1 035 198
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 845
	10 670 004	9 296 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 361 812	7 954 003
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 407 810	3 279 169

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 347
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 342

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	593	593	579
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 167	1 215	1 267	1 377
Elkostnad/m ² totalyta	28	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	122	123	129	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	26	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	19	26	33
Soliditet (%)	41	38	33	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 655	2 999	2 245	633
Nettoomsättning (tkr)	12 307	12 327	12 333	12 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 679 m² bostäder och 551 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	1 706 435	0	0	1 706 435
Upplåtelseavgifter	283 545	0	0	283 545
Fond för yttre underhåll	18 945 320	5 926 200	-78 564	13 097 684
S:a bundet eget kapital	20 935 300	5 926 200	-78 564	15 087 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 037 236	-5 926 200	3 077 825	-2 188 861
Årets resultat	1 655 410	1 655 410	-2 999 261	2 999 261
S:a ansamlad förlust	-3 381 826	-4 270 790	78 564	810 400
S:a eget kapital	17 553 474	1 655 410	0	15 898 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 655 410
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	888 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 926 200
summa balanserat resultat	-3 381 826

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

1 201 534
-2 180 292

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 306 882	12 326 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 212	237 585
Summa rörelseintäkter		12 417 094	12 564 236
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 423 150	-6 959 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 456	-523 461
Personalkostnader	Not 6	-327 809	-323 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 691	-1 366 691
Summa rörelsekostnader		-10 439 106	-9 173 483
RÖRELSERESULTAT		1 977 988	3 390 753
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 803	-391 616
Summa finansiella poster		-322 578	-391 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 655 410	2 999 261
ÅRETS RESULTAT		1 655 410	2 999 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 217 721	33 584 412
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 217 721	33 584 412
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 223 721	33 590 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		195	3 476
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	10 534 345	7 956 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 064	0
Summa kortfristiga fordringar		10 698 604	7 960 008
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 521	1 521
Summa kassa och bank		1 521	1 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 700 125	7 961 529
SUMMA TILLGÅNGAR		42 923 846	41 551 941

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 14	18 945 320	13 097 684
Summa bundet eget kapital		20 935 300	15 087 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 037 236	-2 188 861
Årets resultat		1 655 410	2 999 261
Summa fritt eget kapital		-3 381 826	810 400
SUMMA EGET KAPITAL		17 553 474	15 898 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 018 000	22 962 000
Summa långfristiga skulder		22 018 000	22 962 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	944 000	944 000
Leverantörsskulder		816 522	616 206
Skatteskulder		8 867	3 301
Övriga skulder		630 459	91 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	952 525	1 036 469
Summa kortfristiga skulder		3 352 372	2 691 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 923 846	41 551 941

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	10 år, 30 år	10 år, 30 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	11 677 370	11 677 564
Hyror parkering	314 499	313 645
Hyror garage	210 579	216 355
Hyror förråd	77 276	80 190
Hyror carport	3 960	3 960
Gemensamhetslokal	14 550	15 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 390
Gästlägenhet	8 100	5 400
Öresutjämning	548	547
	12 306 882	12 326 651

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	4 830
	Försäkringsersättning	0	128 810
	Övriga intäkter	110 212	103 945
		110 212	237 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 049 174	1 015 471
	Fastighetsskötsel beställning	36 032	31 623
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 109	212 378
	Snöröjning/sandning	120 588	90 912
	Städning entreprenad	351 560	332 364
	Städning enligt beställning	17 988	106 776
	Mattvätt/Hyrmattor	7 996	7 498
	Myndighetstillsyn	3 450	3 255
	Bevakning	110 350	27 950
	Sophantering	28 169	0
	Gård	27 837	0
	Serviceavtal	101 022	105 831
	Förbrukningsmateriel	44 355	13 182
	Störningsjour och larm	3 905	6 900
	Brandskydd	26 194	27 194
	Fordon	0	3 366
		1 985 728	1 984 699
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 588
	Lokaler	7 946	0
	Gemensamma utrymmen	0	30 883
	Tvättstuga	26 966	56 659
	Sophantering/återvinning	0	7 315
	Entré/trapphus	9 945	10 754
	Lås	56 347	16 793
	VVS	73 145	23 019
	Värmeanläggning/undercentral	43 586	0
	Ventilation	10 767	4 830
	Elinstallationer	19 124	25 921
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 211	0
	Bredband	0	2 894
	Tak	0	13 458
	Fasad	0	8 544
	Fönster	5 152	0
	Garage/parkering	17 832	23 212
	Skador/klotter/skadegörelse	10 398	100 430
	Vattenskada	106 585	0
		390 004	326 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	78 564
	Tvättstuga	32 398	0
	Entré/trapphus	20 500	0
	Lås	225 000	0
	Ventilation	218 250	0

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fortsättning Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	68 277	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	506 000	0
	Fönster	76 344	0
	Mark/gård/utemiljö	54 765	0
		1 201 534	78 564
	Taxebundna kostnader		
	El	566 907	515 784
	Värme	2 465 846	2 490 933
	Vatten	619 059	531 847
	Sophämtning/renhållning	305 979	315 087
	Grovsopor	55 494	43 220
		4 013 285	3 896 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	204 697	184 775
	Kabel-TV	253 604	119 226
	Bredband	17 237	17 808
		475 538	321 809
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	357 061	351 495
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 423 150	6 959 738

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	5 774	7 033
	Juridiska åtgärder	22 985	82 438
	Inkassering avgift/hyra	8 600	4 250
	Övriga förluster	0	110
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	17 125
	Föreningskostnader	30 294	3 505
	Styrelseomkostnader	0	2 651
	Fritids- och trivselkostnader	3 214	8 005
	Förvaltningsarvode	206 718	199 208
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 531
	Administration	9 331	12 770
	Korttidsinventarier	169	65 620
	Konsultarvode	6 781	104 778
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 340	10 130
		321 456	523 461

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	263 600	258 680
	Sociala kostnader	64 209	64 914
		327 809	323 594

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	945 984	945 984
		1 366 691	1 366 691
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 574 490	57 574 490
	Utgående anskaffningsvärde	57 574 490	57 574 490
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 990 078	-22 623 387
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 691	-1 366 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 356 769	-23 990 078
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 217 721	33 584 412
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 955 000	124 955 000
	Taxeringsvärde mark	46 925 000	46 925 000
		171 880 000	171 880 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	170 000 000	170 000 000
	Lokaler	1 880 000	1 880 000
		171 880 000	171 880 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	447 225	447 225
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	447 225	447 225
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-447 225	-447 225
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-447 225	-447 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 968	39 968
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 968	39 968
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 968	-39 968
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 968	-39 968
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	117 587	117 587
	Osäkra kundfordringar	-117 587	-117 587
	Skattekonto	4 050	4 050
	Klientmedel hos SBC	10 360 292	7 952 482
	Fordringar kreditfakturer	170 003	0
		10 534 345	7 956 532

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Kabel-TV	164 064	0
		164 064	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	13 097 684	7 583 609
	Reservering enligt stadgar	5 926 200	5 926 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 564	-412 125
	Vid årets slut	18 945 320	13 097 684

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,550 %	3 852 000	3 876 000	2019-12-30
Länsförsäkringar	1,160 %	1 848 000	2 068 000	2019-01-01
Länsförsäkringar	1,770 %	4 837 500	4 987 500	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,270 %	4 837 500	4 987 500	2019-03-30
Länsförsäkringar	1,430 %	4 837 500	4 987 500	2019-04-01
Länsförsäkringar	1,160 %	2 749 500	2 999 500	2019-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 962 000	23 906 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-944 000	-944 000	
		22 018 000	22 962 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 242 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	16 700	16 700
Sociala avgifter	5 200	5 200
Ränta	36 039	34 414
Avgifter och hyror	882 887	963 394
Städning enligt beställning	0	11 375
Diverse kortköp	0	5 386
Lås	6 359	0
VVS	5 340	0
	952 525	1 036 469

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underlag för omdragning av värmesystemet (stamledning i husens bottenplatta) skall tas fram.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 2 / 5 2019



Andreas Fredriksson
Ledamot



Claes Göran Hedman
Ledamot



Christer Holmberg
Ledamot



Ragnar Vidgar
Ledamot



Mattias Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvannen
Org.nr. 717600-7792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2018.

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 2018 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Brf Kvannen för år 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den

7/5-19



Linda Sandler

Auktoriserad revisor