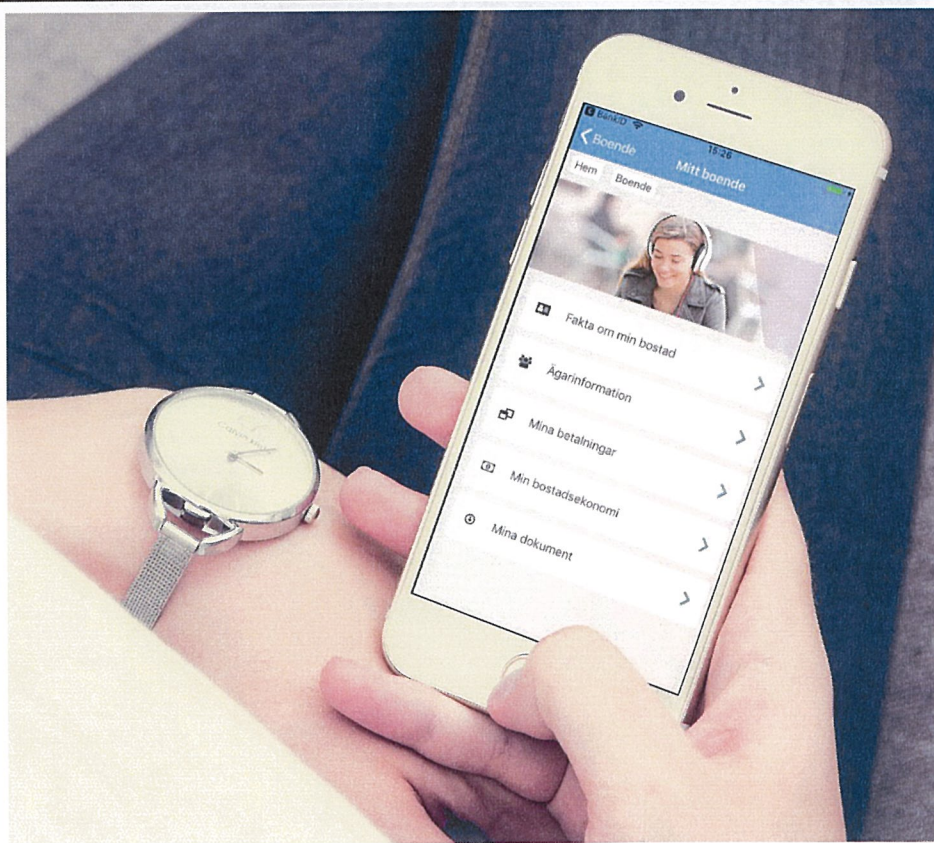




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 att höjas.

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 har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Veronica Maria Del Pino Alba
Nils Christer Holmberg
Anette Maria Ågren
Peter Olof Öström
Martin Alm

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgått på egen begäran i december 2019.

Björn Olof Eriksson
Elsa Birgitta Grahn
Pia Persson

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Avgått på egen begäran i augusti 2019.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Olof Eriksson, Elsa Birgitta Grahn och Nils Christer Holmberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sandler

Huvudansvarig revisor

Folkesson Råd och Revision AB

Valberedning

Inga Eriksson	Sammanställande
Niklas Svensson	Sammanställande
Ragnar Vidgar	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-06. Extra stämma med anledning av förnyelse av lekplatser. .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

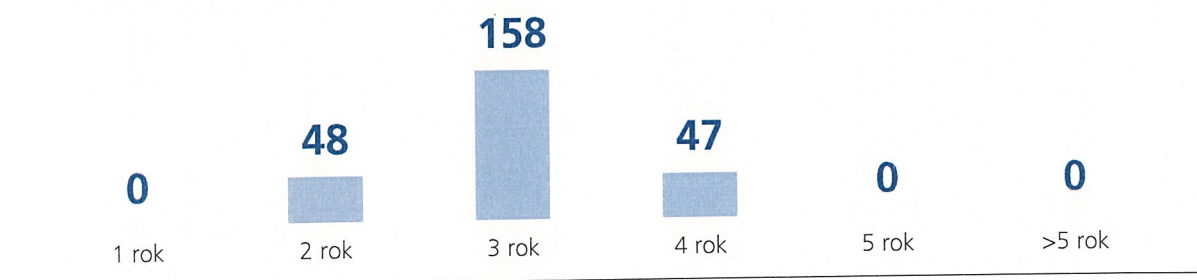
Fastigheternas värdeår är 1971.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kvanten Körvelg. 33
Tvättstugor	4 st servicehus med tvättstugor
Övernattningsrum	Körvelgatan 17
Motionsrum	2 st Körvelgatan 17
Cykelförråd	6 st cykelförråd
Garage	3 st garagelängor med 64 garageplatser
Carport	3 st platser
P-platser med el	116 st
P-platser utan el	109 st

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
Byte stolparmatur på innegårdar	2019	
Köhantering runt garage, p-platser, förråd via SBC	2019	
Cykel och grillrensning	2019	
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
Rengöring 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 fönster	2011	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Motionsrum	2010	Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Övernattningsrum	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Nya P-platser	2010	
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	Etapp 3 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2004	Etapp 2 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga.	2003	Etapp 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
VVS renovering		Vi har ett VVS system är ca 50 år och antalet läckor indikerar att ledningarna behöver ersättas. Vi kommer även att titta på el.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via fiber-nät ComHem samt via nätverk Alltele
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
Telefon bokning Kvantingen o Övernattningsrum	Tele 2
Entrémattor servicehus	Carpeting
Övervakning/Rondering	Safe Security
Fastighetsskötsel	Sweax

Föreningens ekonomi

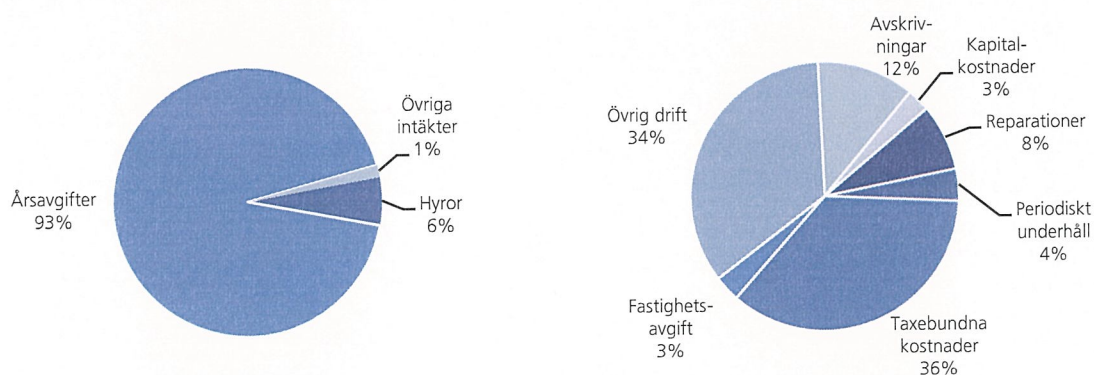
Föreningen står inför ett vvs-renoveringsprojekt som kommer att kosta. Detta kommer att medföra att föreningen behöver låna pengar och därmed kommer kostnaderna att stiga.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 361 812	7 954 003
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 576 713	12 417 094
Finansiella intäkter	185	225
Minskning kortfristiga fordringar	165 755	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	660 495
	12 742 653	13 077 814
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 953 070	9 072 415
Finansiella kostnader	326 078	322 803
Ökning av kortfristiga fordringar	0	330 786
Minskning av långfristiga skulder	944 000	944 000
Minskning av kortfristiga skulder	524 847	0
	11 747 996	10 670 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 356 469	10 361 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	994 657	2 407 810

*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 1 377 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

Ett antal vattenskador är slutreglerade.

En arbetsgrupp har skapats för att titta på hur vi ska hantera den VVS renovering som vi står inför.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st

Överlåtelse under året: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 342

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 347

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	593	593	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 119	1 167	1 215	1 267
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	122	122	123	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	31	26	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	19	26
Soliditet (%)	44	41	38	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	931	1 655	2 999	2 245
Nettoomsättning (tkr)	12 425	12 307	12 327	12 333

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	23 669 986	5 926 200	-1 201 534	18 945 320
S:a bundet eget kapital	25 659 966	5 926 200	-1 201 534	20 935 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 106 492	-5 926 200	2 856 944	-5 037 236
Årets resultat	931 059	931 059	-1 655 410	1 655 410
S:a ansamlad förlust	-7 175 433	-4 995 141	1 201 534	-3 381 826
S:a eget kapital	18 484 533	931 059	0	17 553 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	931 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 180 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 926 200
summa balanserat resultat	-7 175 433

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

438 907
-6 736 526

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 424 762	12 306 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 951	110 212
Summa rörelseintäkter		12 576 713	12 417 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 051 908	-8 423 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 218	-321 456
Personalkostnader	Not 6	-346 944	-327 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 691	-1 366 691
Summa rörelsekostnader		-11 319 761	-10 439 106
RÖRELSERESULTAT		1 256 952	1 977 988
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 078	-322 803
Summa finansiella poster		-325 893	-322 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		931 059	1 655 410
ÅRETS RESULTAT		931 059	1 655 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 851 031	32 217 721
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 851 031	32 217 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 857 031	32 223 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		541	195
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	11 358 895	10 534 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 070	164 064
Summa kortfristiga fordringar		11 527 506	10 698 604
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 521	1 521
Summa kassa och bank		1 521	1 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 529 027	10 700 125
SUMMA TILLGÅNGAR		42 386 058	42 923 846

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 14	23 669 986	18 945 320
Summa bundet eget kapital		25 659 966	20 935 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 106 492	-5 037 236
Årets resultat		931 059	1 655 410
Summa fritt eget kapital		-7 175 433	-3 381 826
SUMMA EGET KAPITAL		18 484 533	17 553 474
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 074 000	22 018 000
Summa långfristiga skulder		21 074 000	22 018 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	944 000	944 000
Leverantörsskulder		728 976	816 522
Skatteskulder		24 857	8 867
Övriga skulder		99 470	630 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 030 222	952 525
Summa kortfristiga skulder		2 827 525	3 352 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 386 058	42 923 846

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	11 677 564	11 677 370
Hyror parkering	378 902	314 499
Hyror garage	223 782	210 579
Hyror förråd	110 550	77 276
Hyror carport	2 145	3 960
Gemensamhetslokal	16 500	14 550
Avgift andrahandsuthyrning	3 488	0
Gästlägenhet	11 300	8 100
Öresutjämning	532	548
	12 424 762	12 306 882

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	151 951	110 212
	151 951	110 212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 077 288	1 049 174
	Fastighetsskötsel beställning	36 078	36 032
	Fastighetsskötsel gård beställning	111 359	57 109
	Snöröjning/sandning	197 858	120 588
	Städning entreprenad	360 152	351 560
	Städning enligt beställning	0	17 988
	Mattvätt/Hyrmattor	14 088	7 996
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 263	0
	Myndighetstillsyn	0	3 450
	Bevakning	112 144	110 350
	Gemensamma utrymmen	6 613	0
	Sopphantering	44 587	28 169
	Gård	17 651	27 837
	Serviceavtal	139 122	101 022
	Förbrukningsmateriel	29 011	44 355
	Störningsjour och larm	3 981	3 905
	Brandskydd	26 830	26 194
		2 181 023	1 985 728
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 405	0
	Lokaler	0	7 946
	Gemensamma utrymmen	3 395	0
	Tvättstuga	19 784	26 966
	Sopphantering/återvinning	16 875	0
	Entré/trapphus	3 205	9 945
	Lås	28 621	56 347
	VVS	65 288	73 145
	Värmeanläggning/undercentral	15 092	43 586
	Ventilation	4 745	10 767
	Elinstallationer	12 391	19 124
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 356	2 211
	Bredband	4 949	0
	Fasad	2 437	0
	Fönster	0	5 152
	Balkonger/altaner	10 297	0
	Mark/gård/utemiljö	25 388	0
	Garage/parkering	7 299	17 832
	Skador/klotter/skadegörelse	58 320	10 398
	Vattenskada	635 011	106 585
		937 860	390 004
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	141 750	0
	Tvättstuga	0	32 398
	Entré/trapphus	0	20 500
	Lås	0	225 000
	VVS	12 157	0
	Ventilation	0	218 250
	Elinstallationer	178 750	68 277
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	106 250	506 000
	Fönster	0	76 344
	Mark/gård/utemiljö	0	54 765
		438 907	1 201 534

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	581 596	566 907
	Värme	2 466 051	2 465 846
	Vatten	698 545	619 059
	Sophämtning/renhållning	348 486	305 979
	Grovsopor	75 522	55 494
		4 170 199	4 013 285
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	229 290	204 697
	Självrisk	50 838	0
	Kabel-TV	656 320	253 604
	Bredband	14 419	17 237
		950 867	475 538
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	373 051	357 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 051 908	8 423 150
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	10 203	0
	Tele- och datakommunikation	5 360	5 774
	Juridiska åtgärder	148 127	22 985
	Inkassering avgift/hyra	2 975	8 600
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 250
	Föreningskostnader	30 972	30 294
	Styrelseomkostnader	34	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 050	3 214
	Förvaltningsarvode	233 302	206 718
	Administration	9 943	9 331
	Korttidsinventarier	2 994	169
	Konsultarvode	78 844	6 781
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 540	10 340
		554 218	321 456
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	280 665	263 600
	Sociala kostnader	66 279	64 209
		346 944	327 809
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	945 984	945 984
		1 366 691	1 366 691

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		57 574 490	57 574 490
Utgående anskaffningsvärde		57 574 490	57 574 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-25 356 769	-23 990 078
Årets avskrivningar enligt plan		-1 366 691	-1 366 691
Utgående avskrivning enligt plan		-26 723 460	-25 356 769
Planenligt restvärde vid årets slut		30 851 031	32 217 721
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		2 260 000	2 260 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		150 212 000	124 955 000
Taxeringsvärde mark		64 255 000	46 925 000
		214 467 000	171 880 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		212 000 000	170 000 000
Lokaler		2 467 000	1 880 000
		214 467 000	171 880 000
Not 9 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		447 225	447 225
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		447 225	447 225
Akkumulerade 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		2019-12-31	2018-12-31
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		2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar		117 587	117 587
Osäkra kundfordringar		-117 587	-117 587
Skattekonto		3 946	4 050
Klientmedel hos SBC		11 354 949	10 360 292
Fordringar kreditfakturer		0	170 003
		11 358 895	10 534 345
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV		168 070	164 064
		168 070	164 064
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		18 945 320	13 097 684
Reservering enligt stadgar		5 926 200	5 926 200
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-1 201 534	-78 564
Vid årets slut		23 669 986	18 945 320

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,710 %	3 828 000	3 852 000	2020-12-31
Länsförsäkringar	1,390 %	1 628 000	1 848 000	2021-09-30
Länsförsäkringar	1,770 %	4 687 500	4 837 500	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,180 %	4 687 500	4 837 500	2022-03-30
Länsförsäkringar	1,650 %	4 687 500	4 837 500	2022-04-30
Länsförsäkringar	1,400 %	2 499 500	2 749 500	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 018 000	22 962 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-944 000	-944 000	
		21 074 000	22 018 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 298 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	16 700	16 700
Sociala avgifter	5 200	5 200
Ränta	34 219	36 039
Avgifter och hyror	974 103	882 887
Lås	0	6 359
VVS	0	5 340
	1 030 222	952 525

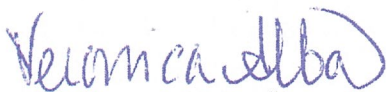
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

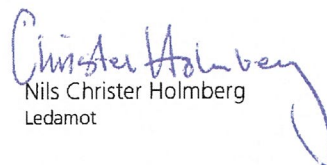
- Upphandling av ny fastighetsförsäkring, fastighetsskötsel och lokalsvård.
- Arbetsgruppens för VVS renovering fortsätter.
- Uppdatering av underhållsplan.

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

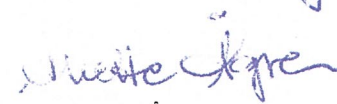
Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 14 / 5 2020


Veronica Maria Del Pino Alba
Ledamot


Nils Christer Holmberg
Ledamot

Vakans Vakans
Ledamot


Anette Maria Ågren
Ledamot


Peter Olof Öström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020


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 2019.

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 2019 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.

Q

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 2019 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 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.

Uppsala den 2020-05-20



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!