



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvannen



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 byggtreprenader 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- 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

Peter Öström	Ordförande	
Anette Ågren	Vice ordförande	
Carina Kindström	Sekreterare	
Veronica Alba	Ledamot	Avgick 2020-08-17 pga flytt
Elsa Grahn	Ledamot	
Daniel Hallbom	Suppleant	
Frida Landerhjelm	Suppleant	
Ragnar Vidgar	Suppleant	Avgick 2020-09-28 pga flytt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Hallbom, Frida Landerhjelm, Anette Ågren och Peter Öström.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sandler	Huvudansvarig revisor	Folkesson Råd och Revision AB
---------------	-----------------------	-------------------------------

Valberedning

Inga Eriksson
Christoffer Lidbom
Helena Nordling

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Genomfördes via poströstning pga Coronapandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

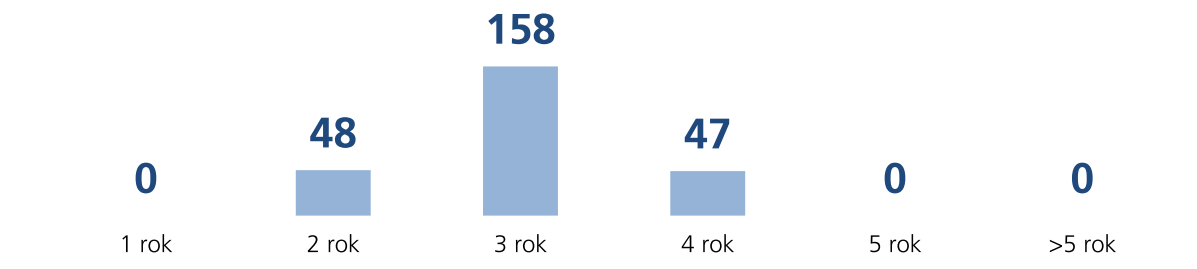
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

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	Kvantingen 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 2020 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2020	
Cykel och grillrensning	2020	
Radonmätning	2020 - 2021	
Cykel och grillrensning	2019	
Byte stolparmatur på innegårdar	2019	
Fiberinstallation Comhem	2018	Fiber till alla lägenheter för bredband, tv, tfn
Elektroniskt låssystem	2018	Installation i cykelförråd o sophus.
OVK	2018	
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 fönster	2011	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Radonmätning	2010 - 2011	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Nya P-platser	2010	
Övernattningsrum	2010	
Utbyte gårdsbelysning	2009	Samt komplettering med fasadbelysning
Installation av säkerhetsdörrar	2008 - 2009	
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Renovering av samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Omläggning av tak	2007 - 2008	Årsta Tak
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Ettapp 3 våren/sommaren
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
Laddstationer	2021	Planering påbörjad
VVS-projekt inkl el, ventilation, mark	2021	Utredning
VVS-projekt inkl el, ventilation, mark	2022	Projektering
VVS-projekt inkl el, ventilation, mark	2023	Beslut genomförande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via fiber-nät ComHem
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 Kvanten o	Tele 2
Övernattningsrum	
Entrémattor servicehus	Carpeting
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Sweax
Tvättstugservice	Upplands Tvätt & Kylservice
Köhantering p-platser, garage och förråd	SBC

Föreningens ekonomi

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen har en detaljerad underhållsplan för kommande 30 år tagits fram. Utöver det pågår dialog med ekonomikonsult om hur vi bäst ska planera ekonomin inför kommande större renoveringar.

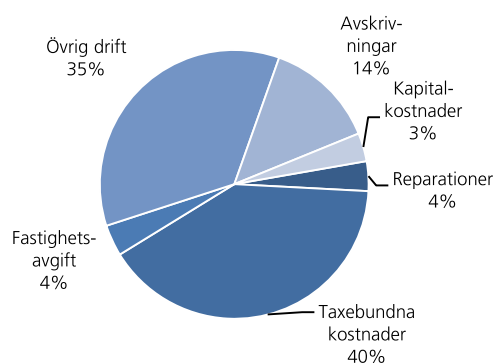
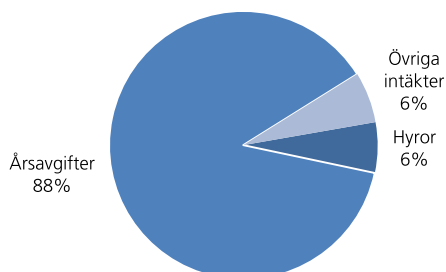
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3,60 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 356 470	10 361 812
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 764 627	12 576 713
Finansiella intäkter	184	185
Minskning kortfristiga fordringar	0	165 755
	13 764 811	12 742 653
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 468 294	9 953 070
Finansiella kostnader	334 214	326 078
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 810	0
Ökning av kortfristiga fordringar	17 779	0
Minskning av långfristiga skulder	944 000	944 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 993	524 847
	9 802 090	11 747 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 319 191	11 356 469
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 962 721	994 657

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsåtgärder har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 347
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 350

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	593	593	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 071	1 119	1 167	1 215
Elkostnad/m ² totalyta	24	29	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	118	122	122	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	16	16	19
Soliditet (%)	49	44	41	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 617	931	1 655	2 999
Nettoomsättning (tkr)	12 942	12 425	12 307	12 327

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	29 157 279	5 926 200	-438 907	23 669 986
S:a bundet eget kapital	31 147 259	5 926 200	-438 907	25 659 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 662 726	-5 926 200	1 369 966	-8 106 492
Årets resultat	3 616 811	3 616 811	-931 059	931 059
S:a ansamlad förlust	-9 045 915	-2 309 389	438 907	-7 175 433
S:a eget kapital	22 101 344	3 616 811	0	18 484 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 616 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 736 526
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 926 200
summa balanserat resultat	-9 045 915

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

45 978
-8 999 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 941 966	12 424 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	822 661	151 951
Summa rörelseintäkter		13 764 627	12 576 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 758 691	-9 051 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 462	-554 218
Personalkostnader	Not 6	-284 140	-346 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 345 492	-1 366 691
Summa rörelsekostnader		-9 813 786	-11 319 761
RÖRELSERESULTAT		3 950 841	1 256 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 214	-326 078
Summa finansiella poster		-334 030	-325 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 616 811	931 059
ÅRETS RESULTAT		3 616 811	931 059

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	29 510 820	30 851 031
Maskiner	Not 9	23 528	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 534 348	30 851 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 540 348	30 857 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		305	541
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	15 321 577	11 358 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	186 125	168 070
Summa kortfristiga fordringar		15 508 007	11 527 506
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 521	1 521
Summa kassa och bank		1 521	1 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 509 527	11 529 027
SUMMA TILLGÅNGAR		45 049 876	42 386 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 14	29 157 279	23 669 986
Summa bundet eget kapital		31 147 259	25 659 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 662 726	-8 106 492
Årets resultat		3 616 811	931 059
Summa fritt eget kapital		-9 045 915	-7 175 433
SUMMA EGET KAPITAL		22 101 344	18 484 533
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	20 130 000	21 074 000
Summa långfristiga skulder		20 130 000	21 074 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	944 000	944 000
Leverantörsskulder		616 545	728 976
Skatteskulder		38 013	24 857
Övriga skulder		79 505	99 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 140 468	1 030 222
Summa kortfristiga skulder		2 818 531	2 827 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 049 876	42 386 058

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).

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	12 081 570	11 677 564
Hyror parkering	420 143	378 902
Hyror garage	270 991	223 782
Hyror förråd	143 050	110 550
Hyror carport	5 400	2 145
Gemensamhetslokal	11 750	16 500
Avgift andrahandsuthyrning	852	3 488
Gästlägenhet	8 150	11 300
Öresutjämning	59	532
	12 941 966	12 424 762

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	640 926	0
	Övriga intäkter	181 735	151 951
		822 661	151 951
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 003 311	1 077 288
	Fastighetsskötsel beställning	68 287	36 078
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 971	111 359
	Snöröjning/sandning	34 490	197 858
	Städning entreprenad	311 147	360 152
	Städning enligt beställning	9 846	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 592	14 088
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 263
	Bevakning	82 800	112 144
	Gemensamma utrymmen	2 625	6 613
	Sopphantering	34 259	44 587
	Gård	4 060	17 651
	Serviceavtal	198 250	139 122
	Förbrukningsmateriel	27 926	29 011
	Störningsjour och larm	5 080	3 981
	Brandskydd	37 143	26 830
		1 837 787	2 181 023
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 405
	Gemensamma utrymmen	12 738	3 395
	Tvättstuga	48 479	19 784
	Sopphantering/återvinning	2 082	16 875
	Entré/trapphus	10 113	3 205
	Lås	51 791	28 621
	VVS	55 663	65 288
	Värmeanläggning/undercentral	3 231	15 092
	Ventilation	6 814	4 745
	Elinstallationer	47 345	12 391
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 276	3 356
	Bredband	0	4 949
	Fasad	0	2 437
	Balkonger/altaner	0	10 297
	Mark/gård/utemiljö	0	25 388
	Garage/parkering	12 005	7 299
	Skador/klotter/skadegörelse	13 210	58 320
	Vattenskada	100 468	635 011
		366 215	937 860
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	141 750
	Tvättstuga	41 915	0
	VVS	0	12 157
	Ventilation	8 063	0
	Elinstallationer	0	178 750
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	106 250
		49 978	438 907

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	487 672	581 596
	Värme	2 377 926	2 466 051
	Vatten	819 192	698 545
	Sophämtning/renhållning	352 134	348 486
	Grovsopor	47 599	75 522
		4 084 523	4 170 199
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	347 815	229 290
	Självrisk	0	50 838
	Kabel-TV	672 297	656 320
	Bredband	13 869	14 419
		1 033 981	950 867
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	386 207	373 051
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 758 691	9 051 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	10 203
	Tele- och datakommunikation	6 219	5 360
	Juridiska åtgärder	0	148 127
	Inkassering avgift/hyra	5 850	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	17 875
	Föreningskostnader	638	30 972
	Styrelseomkostnader	1 909	34
	Fritids- och trivselkostnader	1 693	3 050
	Förvaltningsarvode	250 000	233 302
	Administration	10 995	9 943
	Korttidsinventarier	1 669	2 994
	Konsultarvode	115 864	78 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 750	10 540
		425 462	554 218

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	227 070	280 665
	Sociala kostnader	57 070	66 279
		284 140	346 944

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	919 503	945 984
	Maskiner	5 282	0
		1 345 492	1 366 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-26 723 460	-25 356 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 340 210	-1 366 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 063 670	-26 723 460
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 510 820	30 851 031
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	150 212 000	150 212 000
	Taxeringsvärde mark	64 255 000	64 255 000
		214 467 000	214 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	212 000 000
	Lokaler	2 467 000	2 467 000
		214 467 000	214 467 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	447 225	447 225
	Nyanskaffningar	28 810	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	476 035	447 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-447 225	-447 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 282	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-452 507	-447 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 528	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 968	39 968
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 968	39 968
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000		
		6 000	6 000		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Kundfordringar	117 587	117 587		
	Osäkra kundfordringar	-117 587	-117 587		
	Skattekonto	3 906	3 946		
	Klientmedel hos SBC	15 317 671	11 354 949		
		15 321 577	11 358 895		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Kabel-TV	168 125	168 070		
	Riksbyggen	18 000	0		
		186 125	168 070		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	23 669 986	18 945 320		
	Reservering enligt stadgar	5 926 200	5 926 200		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-438 907	-1 201 534		
	Vid årets slut	29 157 279	23 669 986		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Länsförsäkringar	1,550 %	1 408 000	1 628 000	2021-09-30
	Länsförsäkringar	1,560 %	2 249 500	2 499 500	2021-06-30
	Länsförsäkringar	1,770 %	4 537 500	4 687 500	2022-06-30
	Länsförsäkringar	1,180 %	4 537 500	4 687 500	2022-03-30
	Länsförsäkringar	1,440 %	4 537 500	4 687 500	2022-04-30
	Länsförsäkringar	1,650 %	3 804 000	3 828 000	2027-10-31
	Summa skulder till kreditinstitut		21 074 000	22 018 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-944 000	-944 000	
			20 130 000	21 074 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 354 000 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	18 741	16 700
	Sociala avgifter	5 800	5 200
	Ränta	33 199	34 219
	Avgifter och hyror	1 082 728	974 103
		1 140 468	1 030 222

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ventilationsrengöring genomförs under kvartal 1 2021, offererat pris 179 000kr inkl moms.
	Laddstationer, förhoppning är att det kommer att installeras under 2021.
	Planering och offertförfrågningar är påbörjat för projekt angående parkeringar.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 15 / 3 2021



Peter Öström
Ordförande



Anette Ågren
Vice ordförande



Carina Kindström
Sekreterare



Elsa Grahn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021



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 2020.

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 2020 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.

g

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 2020 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 tryggt 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. 6

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 23/3-21

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se