

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KVANNEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2011-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

| | |
|--------------------|---------|
| Claes Göran Hedman | Ledamot |
| Christer Holmberg | Ledamot |
| Ingrid Karlsson | Ledamot |
| Daniel Mazmanian | Ledamot |
| Björn Nilsson | Ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Mattias Sundström | Suppleant |
| Ragnar Vidgar | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Karlsson och Daniel Mazmanian.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|---------------|------------------|-------------------------------|
| Linda Sandler | Ordinarie Extern | Folkesson Råd och Revision AB |
|---------------|------------------|-------------------------------|

Valberedning

Anne-Charlotte Eklund
Elsa Grahn
Hans Härkesjö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.

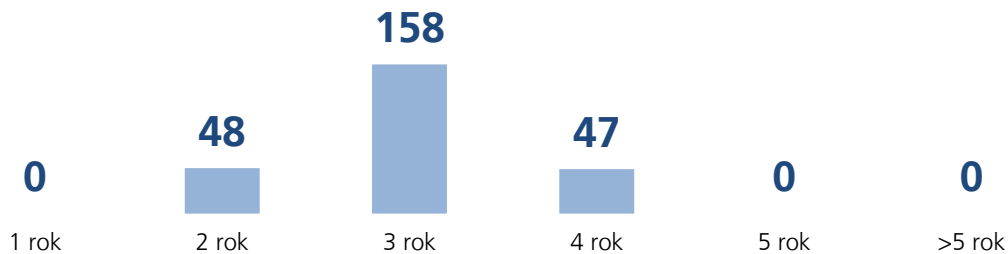
Fastigheternas värdeår är 1971.

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
Tvättstugor
Övernattningsrum
Motionsrum
Cykelförråd

Kommentar

Kvantingen Körvelgatan 33
4 st servicehus med tvättstugor
Körvelgatan 17
2 st Körvelgatan 17
6 st cykelförråd

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2024.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Ventilationsrengöring | 2014 | |
| Injustering av ventilation | 2013 | Injustering av ventilation i lägenheterna |
| OVK-besiktning | 2013 | |
| Byte takfläktar till ventilation | 2013 | |
| Byte av balkongbrädor | 2012 | |
| Byte av undercentral | 2011 - 2012 | Samt injustering av värmen |
| Byte av fönster | 2011 | |
| Övernattningsrum | 2010 | |
| Motionsrum | 2010 | Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november |
| Nya P-platser | 2010 | |
| Nytt bokningssystem till tvättstugorna | 2010 - 2011 | |
| Målning av trapphus | 2010 | Samt polering av golven |
| 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 |
| Bredbandsinstallation | 2005 | |
| Byte av panel, tilläggsisolering och målning | 2005 | Etapp 3 våren/sommaren |
| 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 plätbleck, 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 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------------|---|
| Internetleverantör | Via kabel-nätet ComHem samt via nätverk Alltele |
| Teknisk förvaltning | Sweax |
| Fastighetsjour/Skadeservice | Relita |
| Underhåll styr och reglerutrustning | AC Klimat AB och Siemens |
| Ohyresbekämpning | Svea Miljö och Hygien |
| Parkeringsbevakning | Parkia |
| Brandsläckare | Upplands brandservice |
| Sotning | Åke Huss ventilation och sotningstjänst |
| Nyckelhantering | Swesafe |
| Lokalvård, Trapphusstäd | Lejab |
| Ekonomisk Förvaltning | SBC |

Föreningens ekonomi

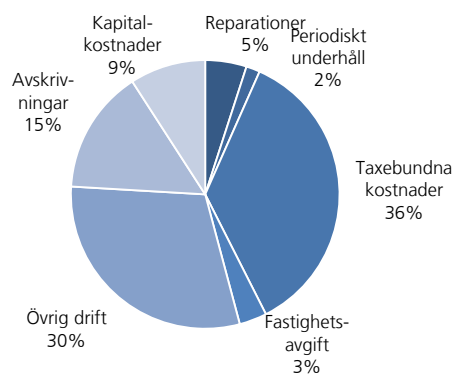
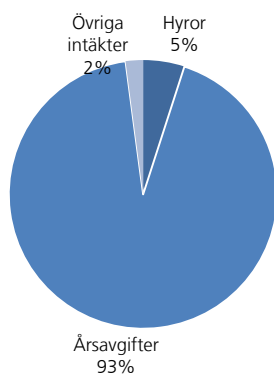
I december gjordes en extra amortering av föreningens lån med 1 000 000 kronor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| KASSA VID ÅRETS BÖRJAN | 735 313 | 1 786 765 |
| PENGAR IN | | |
| Rörelsens intäkter | 12 258 956 | 12 121 353 |
| Finansiella intäkter | 2 010 | 4 802 |
| Minskning korta fordringar | 260 396 | 0 |
| Ökning av korta skulder | 0 | 32 810 |
| | 12 521 362 | 12 158 965 |
| PENGAR UT | | |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 7 396 597 | 8 619 427 |
| Finansiella kostnader | 885 909 | 1 100 805 |
| Ökning av korta fordringar | 0 | 129 383 |
| Minskning av föreningens lån | 2 164 000 | 3 360 802 |
| Minskning av korta skulder | 549 369 | 0 |
| | 10 995 875 | 13 210 418 |
| KASSA VID ÅRETS SLUT | 2 260 799 | 735 313 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN | 1 525 487 | -1 051 452 |

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ventilationsrengöring.

Nyplantering av buskar framför en del fastigheter samt renovering av en del gräsytor.

Föreningen har bytt försäkringsbolag den 1 april efter att ha tagit in prisförslag även från andra försäkringsföretag.

Energideklaration har upprättats och finns uppsatt i varje trapphus.

Händelser efter året

Byte av belysning i bilgarage samt förbättring av ytterbelysningen.

Ommålning av bilgaragen.

Förbättring av belysning i korridorer i servicehusen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 344 st

Förändring från föregående år: -3 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 579 | 579 | 568 | 551 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 437 | 1 546 | 1 717 | 1 732 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 24 | 24 | 26 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 103 | 126 | 126 | 121 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 29 | 28 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 44 | 54 | 66 | 69 |
| Soliditet (%) | 25 | 19 | 15 | 19 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 531 | 956 | -1 956 | 1 398 |
| Nettoomsättning (tkr) | 12 027 | 12 001 | 11 772 | 11 452 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 679 m² bostäder och 551 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | 2 531 244 |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 3 874 446 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-1 074 000</u> |
| summa balanserat resultat | 5 331 690 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>163 495</u> |
| att i ny räkning överförs | 5 495 185 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2014 | 2013 |
|---------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 12 002 069 | 12 000 599 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 256 887 | 120 754 |
| | | 12 258 956 | 12 121 353 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 3 | -2 270 062 | -3 275 428 |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 526 937 | -4 739 791 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -299 497 | -329 768 |
| Personalkostnader | Not 6 | -300 102 | -274 440 |
| Avskrivningar | Not 7 | -1 447 216 | -1 450 059 |
| | | -8 843 813 | -10 069 487 |
| RÖLSERESULTAT | | 3 415 143 | 2 051 866 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 2 010 | 4 802 |
| Räntekostnader | | -885 909 | -1 100 805 |
| | | -883 899 | -1 096 003 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 531 244 | 955 863 |

Balansräkning

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 37 684 485 | 39 051 175 |
| Maskiner och inventarier Not 9 | 80 525 | 161 050 |
| | 37 765 010 | 39 212 225 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Fordringar hos intresseföretag Not 10 | 6 000 | 6 000 |
| | 6 000 | 6 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 37 771 010 | 39 218 225 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 489 | 590 |
| SBC Klientmedel i SHB | 2 259 279 | 0 |
| Övriga fordringar | 33 799 | 15 810 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11 | 0 | 278 284 |
| | 2 293 567 | 294 684 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 521 | 1 521 |
| SBC klientmedel i SHB | 0 | 733 792 |
| | 1 521 | 735 313 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 295 087 | 1 029 997 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 40 066 097 | 40 248 222 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 12 | | |
| Medlemsinsatser | | 1 989 980 | 1 989 980 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 2 698 871 | 2 837 451 |
| | | 4 688 851 | 4 827 431 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 2 800 446 | 1 706 003 |
| Årets resultat | | 2 531 244 | 955 863 |
| | | 5 331 689 | 2 661 866 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 020 540 | 7 489 297 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 27 105 198 | 29 269 198 |
| | | 27 105 198 | 29 269 198 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 164 000 | 1 164 000 |
| Leverantörsskulder | | 654 821 | 815 967 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 81 594 | 73 694 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 15 | 1 039 944 | 1 436 066 |
| | | 2 940 359 | 3 489 727 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 066 097 | 40 248 222 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttaga fastighetsinteckningar | Not 14 | 34 411 000 | 34 411 000 |
| Varav i eget förvar | | 0 | 0 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

| Avskrivningar | 2014 | 2013 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 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 |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR | 2014 | 2013 |
|-------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter | 11 392 719 | 11 392 719 |
| | Hyror parkering | 309 960 | 313 420 |
| | Hyror garage | 214 250 | 213 970 |
| | Hyror förråd | 79 200 | 74 550 |
| | Hyror carport | 5 940 | 5 940 |
| | | 12 002 069 | 12 000 599 |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014 | 2013 |
| | Fakturerade kostnader | 25 048 | 0 |
| | Öresutjämning | 129 | 129 |
| | Försäkringsersättning | 109 600 | 0 |
| | Övriga intäkter | 122 110 | 120 625 |
| | | 256 887 | 120 754 |

| Not 3 | FASTIGHETSKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 998 694 | 888 348 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 20 368 | 49 925 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 134 795 | 16 881 |
| | Snöröjning/sandning | 12 987 | 156 593 |
| | Städning entreprenad | 280 420 | 305 912 |
| | Städning enligt beställning | 34 235 | 63 503 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 103 397 |
| | Myndighetstillsyn | 38 255 | 7 020 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 070 | 0 |
| | Gård | 5 388 | 42 985 |
| | Serviceavtal | 58 010 | 38 965 |
| | Förbrukningsmateriel | 30 966 | 33 881 |
| | Störningsjour och larm | 3 725 | 2 269 |
| | Brandskydd | 5 854 | 1 880 |
| | | 1 630 766 | 1 711 559 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 77 448 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 288 |
| | Tvättstuga | 20 306 | 25 758 |
| | Sophantering/återvinning | 27 952 | 14 537 |
| | Entré/trapphus | 7 833 | 0 |
| | Lås | 22 268 | 41 676 |
| | VVS | 73 293 | 43 945 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 1 987 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 55 046 |
| | Elinstallationer | 24 978 | 117 805 |
| | Tak | 2 809 | 0 |
| | Fönster | 10 677 | 2 450 |
| | Mark/gård/utemiljö | 154 771 | 12 924 |
| | Garage/parkering | 11 254 | 1 704 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 1 815 | 3 253 |
| | Vattenskada | 38 411 | 30 903 |
| | | 475 801 | 351 289 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Ventilation | 163 495 | 1 093 554 |
| | Fasad | 0 | 74 575 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 44 451 |
| | | 163 495 | 1 212 580 |
| | TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER | 2 270 062 | 3 275 428 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 395 091 | 490 458 |
| | Värme | 2 077 166 | 2 557 458 |
| | Vatten | 621 918 | 580 320 |
| | Sophämtning/renhållning | 332 140 | 314 902 |
| | Grovsopor | 72 016 | 61 698 |
| | | 3 498 331 | 4 004 836 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 279 979 | 240 520 |
| | Självrisk | 205 500 | 0 |
| | Kabel-TV | 200 337 | 156 507 |
| | Bredband | 20 808 | 17 718 |
| | | 706 624 | 414 745 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 321 981 | 320 210 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 4 526 937 | 4 739 791 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2014 | 2013 |
| | Kreditupplysning | 4 113 | 5 175 |
| | Medlemsinformation | 0 | 1 313 |
| | Tele och datakommunikation | 4 882 | 4 233 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 000 | 6 000 |
| | Hysesförluster | 0 | 1 420 |
| | Övriga förluster | 60 | 4 264 |
| | Revisionsarvode extern revisor | -250 | 13 750 |
| | Föreningskostnader | 16 480 | 11 556 |
| | Styrelseomkostnader | 3 495 | 0 |
| | Fritids och Trivselkostnader | 4 419 | 6 519 |
| | Förvaltningsarvode | 181 574 | 177 272 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 5 039 | 40 907 |
| | Administration | 6 063 | 5 973 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 1 198 |
| | Konsultarvode | 50 362 | 40 538 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 20 260 | 9 650 |
| | | 299 497 | 329 768 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 246 360 | 221 164 |
| | Sociala kostnader | 53 742 | 53 276 |
| | | 300 102 | 274 440 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2014 | 2013 |
| | Byggnad | 420 707 | 420 707 |
| | Förbättringar | 945 984 | 945 984 |
| | Maskiner | 80 525 | 80 525 |
| | Inventarier | 0 | 2 844 |
| | | 1 447 216 | 1 450 059 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2014 | 2013 |
| | 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 | -18 523 315 | -17 156 624 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 366 691 | -1 366 691 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -19 890 006 | -18 523 315 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 37 684 485 | 39 051 175 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 260 000 | 2 260 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 111 985 000 | 111 985 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 36 423 000 | 36 423 000 |
| | | 148 408 000 | 148 408 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 147 000 000 | 147 000 000 |
| | Lokaler | 1 408 000 | 1 408 000 |
| | | 148 408 000 | 148 408 000 |

| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 487 193 | 487 193 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 487 193 | 487 193 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -326 143 | -242 774 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -80 525 | -83 369 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -406 668 | -326 143 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 80 525 | 161 050 |
| Not 10 | FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG | 2014 | 2013 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 6 000 | 6 000 |
| | | 6 000 | 6 000 |
| Not 11 | FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| | Försäkring | 0 | 83 029 |
| | Kabel-TV | 0 | 39 972 |
| | Serviceavtal | 0 | 9 965 |
| | Sophämtning | 0 | 20 608 |
| | Vatten | 0 | 49 197 |
| | Bredband | 0 | 1 484 |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 74 029 |
| | | 0 | 278 284 |

Not 12 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 | 2 698 871 | 1 074 000 | -1 212 580 | 2 837 451 |
| S:a bundet eget kapital | 4 688 851 | 1 074 000 | -1 212 580 | 4 827 431 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 2 800 446 | -1 074 000 | 2 168 443 | 1 706 003 |
| Årets resultat | 2 531 244 | 2 531 244 | -955 863 | 955 863 |
| S:a fritt eget kapital | 5 331 689 | 1 457 244 | 1 212 580 | 2 661 866 |
| S:a eget kapital | 10 020 540 | 2 531 244 | 0 | 7 489 297 |

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 837 451 | 5 555 714 |
| Reservering enligt stadgar | 1 074 000 | 445 224 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 212 580 | -3 163 487 |
| Vid årets slut | 2 698 871 | 2 837 451 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2014-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Länsförsäkringar | 1,990 % | 531 198 | 751 198 | 2017-06-30 |
| Länsförsäkringar | 4,110 % | 2 728 000 | 2 948 000 | 2017-09-30 |
| Länsförsäkringar | 1,990 % | 3 749 500 | 3 999 500 | 2017-06-30 |
| Länsförsäkringar | 1,990 % | 5 437 500 | 5 587 500 | 2017-06-30 |
| Länsförsäkringar | 2,550 % | 5 437 500 | 5 587 500 | 2016-03-30 |
| Länsförsäkringar | 4,560 % | 5 437 500 | 5 587 500 | 2015-03-30 |
| Länsförsäkringar | 1,600 % | 1 000 000 | 2 000 000 | Rörligt |
| Länsförsäkringar | 2,600 % | 3 948 000 | 3 972 000 | 2016-09-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 28 269 198 | 30 433 198 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 164 000 | -1 164 000 | |
| | | 27 105 198 | 29 269 198 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 449 198 kr.

| Not 15 | UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Städning entreprenad | 0 | 27 884 |
| | El | 0 | 44 858 |
| | Värme | 0 | 340 839 |
| | Sophämtning | 0 | 8 247 |
| | Extern revisor | 0 | 14 000 |
| | Arvoden | 19 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 6 000 | 0 |
| | Ränta | 82 469 | 90 623 |
| | Reparationer | 0 | 6 865 |
| | Förbrukningsmaterial | 0 | 7 158 |
| | Gård | 0 | 18 375 |
| | Fastighetsskötsel enligt beställning | 0 | 443 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 28 278 |
| | Avgifter och hyror | 932 475 | 848 496 |
| | | 1 039 944 | 1 436 066 |

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 30 / 3 2015

Claes Göran Hedman
Ledamot



Ingrid Karlsson
Ledamot



Björn Nilsson
Ledamot

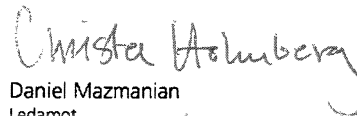


Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2015




Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Christer Holmberg
Ledamot



Daniel Mazmanian
Ledamot



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 30/4-15



Linda Sandler