

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

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 Trygg-Hansa.

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.

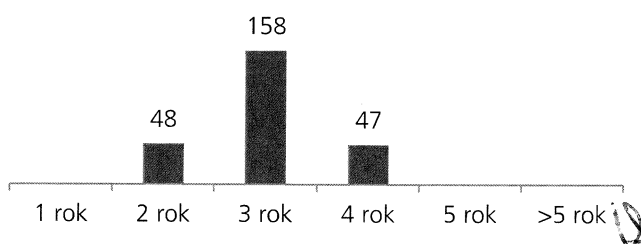
Fastigheternas värdeår är 1971.

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 samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Outhyr	26 m ²

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kvantingen
Tvättstugor	4 st servicehus med tvättstugor
Övernattningsrum	
Motionsrum	2 rum i samma byggnad
Cykelförråd	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
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
Byte takfläktar till ventilation	2013	
OVK-besiktning	2013	
Byte av balkongbrädor	2012	
Byte av fönster	2011	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Övernattningsrum	2010	
Nya P-platser	2010	
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
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
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Renovering av entréportar	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 253 st.

Överlåtelser under året: 16 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

Styrelsen

Claes Göran Hedman	Ordförande	
Christer Holmberg	Vice ordförande	
Daniel Mazmanian	Sekreterare	
Snezana Denisé Stojko	Ledamot	Slutar vid årsstämman
Björn Nilsson	Ledamot	
Lilian Gustafsson	Suppleant	
Ingrid Karlsson	Suppleant	Slutar vid årsstämman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Margareta Karlsson och Snezana Denisé Stojko.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Andrew Hutchings	
Ingrid Björnefjör	Sammankallande
Elsa Grahn	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av takfäktar i samband med injustering av ventilationsflöden i lägenheterna samt även OVK-besiktning.

Kommunens miljökontor har gjort inspektion enligt miljöbalken varvid inga brister kunde konstateras.

Vi har även drabbats av ett flertal vattenskador under året, flera av dem och de största på grund av läckage från anslutningar mellan värmerör och radiatorventiler.

Detta påverkar även våra försäkringspremier och storleken på självriskerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upprättande av energideklaration för fastigheterna.

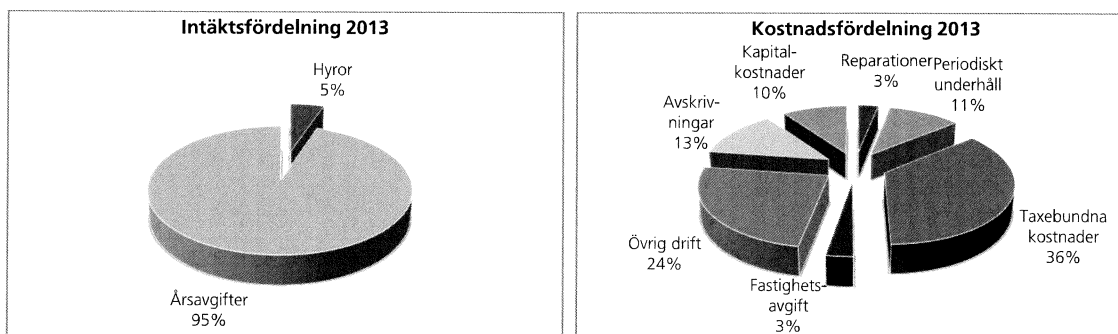
Inga större underhåll planeras under året.

Föreningens ekonomi

I december gjordes en extra amortering av föreningens lån med 2 200 000:-, vilket kommer att minska räntekostnaderna för kommande år.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	568	551	535
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 546	1 717	1 732	790
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	126	126	121	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	66	69	26

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	955 863
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 151 227
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-445 224
summa balanserat resultat	2 661 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 212 580

3 874 446

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 000 599	11 771 343
Övriga rörelseintäkter		120 754	107 272
		12 121 353	11 878 615

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-1 711 559	-1 325 243
Reparationer	-351 289	-496 201
Periodiskt underhåll	-1 212 580	-3 163 487
Taxebundna kostnader	-4 004 836	-4 049 885
Övriga driftskostnader	-414 745	-583 381
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-320 210	-361 765
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-329 768	-527 605
Personalkostnader	-274 440	-296 417
Avskrivningar	-1 450 059	-1 691 254
	-10 069 487	-12 495 237

RÖRELSERESULTAT

2 051 866

-616 623

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	4 802	3 576
Räntekostnader	-1 100 805	-1 342 868
	-1 096 003	-1 339 292

ÅRETS RESULTAT

955 863

-1 955 915 

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	39 051 175	40 417 866
Maskiner och inventarier Not 4	161 050	244 419
	39 212 225	40 662 285
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 218 225	40 668 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	590	12 685
Skattefordringar	12 639	0
Övriga fordringar	3 171	3 145
Förutbetalda kostnader Not 5	278 284	149 471
	294 684	165 301
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 521	1 516
SBC klientmedel i SHB	733 792	1 785 250
	735 313	1 786 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 029 997	1 952 066
SUMMA TILLGÅNGAR	40 248 222	42 620 351

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 706 435	1 706 435
Upplåtelseavgifter		283 545	283 545
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 837 451	5 555 714
		4 827 431	7 545 694
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 706 003	943 655
Årets resultat		955 863	-1 955 915
		2 661 866	-1 012 260
SUMMA EGET KAPITAL		7 489 297	6 533 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	29 269 198	32 630 000
		29 269 198	32 630 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 164 000	1 164 000
Leverantörsskulder		815 967	722 464
Skatteskulder		0	29 598
Övriga kortfristiga skulder		73 694	70 064
Upplupna kostnader	Not 10	587 570	647 245
Förutbetalda avgifter och hyror		848 496	823 546
		3 489 727	3 456 917
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 248 222	42 620 351
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	34 411 000	34 411 000
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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Yttre anläggningar	5%	5%
Värmeanläggning	5%	5%
Elanläggning	5%	5%
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage/parkering	3,33%, 10%	3,33%, 10%, 20%
Port/säkerhetsdörr	3%	3%
Våtrum	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Energiåtgärder	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	2%	2%
Markinventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bostadslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	20%	20%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

	2013	2012
Årsavgifter	11 392 719	11 169 523
Hyresintäkter	607 880	601 820
	12 000 599	11 771 343

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	888 348	864 675
Fastighetsskötsel beställning	49 925	50 567
Fastighetsskötsel gård beställning	16 881	7 334
Snöröjning/sandning	156 593	5 710
Städning entreprenad	305 912	297 000
Städning enligt beställning	63 503	28 823
OVK Obl. Ventilationskontroll	103 397	0
Myndighetstillsyn	7 020	3 191
Gemensamma utrymmen	0	10 360
Gård	42 985	2 818
Serviceavtal	38 965	34 586
Förbrukningsmateriel	33 881	18 220
Störningsjour och larm	2 269	0
Brandskydd	1 880	1 959
	1 711 559	1 325 243
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	1 288	0
Tvättstuga	25 758	11 269
Sophantering/återvinning	14 537	2 082
Entré/trapphus	0	721
Lås	41 676	33 240
VVS	43 945	22 201
Värmeanläggning/undercentral	0	67 576
Ventilation	55 046	66 475
Elinstallationer	117 805	1 956
Fasad	0	145 950
Fönster	2 450	2 084
Mark/gård/utemiljö	12 924	50 537
Garage/parkering	1 704	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 253	6 729
Vattenskada	30 903	85 381
	351 289	496 201
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	1 669 593
Ventilation	1 093 554	0
Fasad	74 575	0
Balkonger/altaner	0	1 493 894
Mark/gård/utemiljö	44 451	0
	1 212 580	3 163 487
Taxebundna kostnader		
El	490 458	496 262
Värme	2 557 458	2 554 682
Vatten	580 320	575 844
Sophämtning/renhållning	314 902	336 001
Grovsopor	61 698	87 096
	4 004 836	4 049 885

Not 2 fortsättning

Övriga driftskostnader

	2013	2012
Försäkring	240 520	235 113
Självrisk	0	181 534
Kabel-TV	156 507	152 016
Bredband	17 718	14 718
	414 745	583 381

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

320 210 361 765

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	5 175	0
Medlemsinformation	1 313	0
Tele och datakommunikation	4 233	7 316
Inkassering avgift/hyra	6 000	9 325
Hysesförluster	1 420	0
Övriga förluster	4 264	0
Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
Föreningskostnader	11 556	16 241
Styrelseomkostnader	0	740
Fritids och Trivselkostnader	6 519	7 148
Förvaltningsarvode	177 272	176 980
Förvaltningsarvoden övriga	40 907	112 095
Administration	5 973	14 600
Korttidsinventarier	1 198	0
Konsultarvode	40 538	159 760
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 650	9 650
	329 768	527 605

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	221 164	230 792
Löner	0	2 000
Sociala kostnader	53 276	63 625
	274 440	296 417

Avskrivningar

Byggnad	420 707	420 707
Förbättringar	945 984	1 181 491
Maskiner	80 525	80 525
Inventarier	2 844	8 531
	1 450 059	1 691 254

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

10 069 487 12 495 237

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 574 490	57 574 490
Utgående anskaffningsvärde	57 574 490	57 574 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-17 156 624	-15 554 426
Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 691	-1 602 198
Utgående avskrivning enligt plan	-18 523 315	-17 156 624
Planenligt restvärde vid årets slut	39 051 175	40 417 866
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 985 000	100 048 000
Taxeringsvärde mark	36 423 000	27 594 000
	148 408 000	127 642 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	147 000 000	126 000 000
Lokaler	1 408 000	1 642 000
	148 408 000	127 642 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-242 774	-153 718
Årets avskrivningar enligt plan	-83 369	-89 056
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-326 143	-242 774
Redovisat restvärde vid årets slut	161 050	244 419
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	83 029	30 091
Kabel-TV	39 972	39 118
Serviceavtal	9 965	9 378
Sophämtning	20 608	20 609
Vatten	49 197	48 937
Bredband	1 484	1 338
Fastighetsskötsel entreprenad	74 029	0
	278 284	149 471

**Not 6
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	2 837 451	445 224	-3 163 487	5 555 714
Summa bundet eget kapital	4 827 431	445 224	-3 163 487	7 545 694
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 706 003	-445 224	1 207 572	943 655
Årets resultat	955 863	955 863	1 955 915	-1 955 915
Summa fritt eget kapital	2 661 866	510 639	3 163 487	-1 012 260
Summa eget kapital	7 489 297	955 863	0	6 533 434

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	5 555 714	5 517 229
Reservering enligt stadgar	445 224	382 926
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 163 487	-344 441
Vid årets slut	2 837 451	5 555 714

**Not 8
Medlemmarnas reparationsfond**

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	0	109 007
lanspråktagande	0	-109 007
Vid årets slut	0	0

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,930 %	751 198	3 168 000	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	4,150 %	2 948 000	3 168 000	2017-09-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,500 %	3 999 500	4 249 500	2014-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,490 %	5 587 500	5 737 500	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,550 %	5 587 500	5 737 500	2016-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	4,600 %	5 587 500	5 737 500	2015-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,580 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,600 %	3 972 000	3 996 000	2016-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 433 198	33 794 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 164 000	-1 164 000	
		29 269 198	32 630 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 613 198 kr.

B

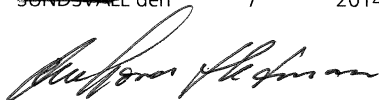
Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

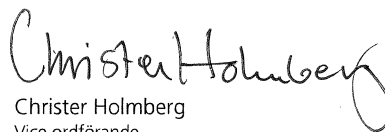
	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	27 884	27 040
El	44 858	56 361
Värme	340 839	419 244
Sophämtning	8 247	10 323
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	90 623	111 476
Reparationer	6 865	3 363
Inkassering avgift/hyra	0	1 200
Konsultarvode	0	4 238
Förbrukningsmaterial	7 158	0
Gård	18 375	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	443	0
Snöröjning/sandning	28 278	0
	587 570	647 245

UPPSALA

~~SUNDSVÄL~~ den / 2014



Claes Göran Hedman
Ordförande



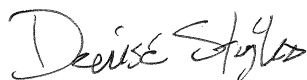
Christer Holmberg
Vice ordförande



Daniel Mazmanian
Sekreterare



Björn Nilsson
Ledamot



Snezana Denisé Stojko
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2014



Linda Sandler

Auktoriserad revisor

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 2013.

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 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2013.

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 revisionsd 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 24/4-14


Linda Sandler

