

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 1992-12-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. 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 20256 kvadratmeter, varav 19679 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 26 kvadratmeter utgör lokalyta och 551 kvadratmeter utgör garageyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 253 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
48	158	47	0	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal  
6 st cykelförråd  
4 st servicehus med tvättstugor  
Hobbyrum  
Bordtennisrum  
Kvantingen

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003-01-01 och sträcker sig fram till 2012-01-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av Kabel-TV	1987	
Rörstambyte	1997	Vattenledningsrör, varm & kallvatten
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Renovering av entréportar	1998	
Renovering av balkonger	2001 - 2002	målning, sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
samma som etapp 1	2004	Etapp 2 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Omläggning av tak	2007 - 2008	Årsta Tak
Renovering av samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Installation av säkerhetsdörrar	2008 - 2009	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av:

### Övriga avtal

- Upplands Boservice - Teknisk förvaltning
- Upplands Boservice - Fastighetsjour/Skadeservice
- Siemens - Underhåll på regleringsutrustning
- SVEA Miljö & Hygien - Ohyresbekämpning
- PARKIA AB - Parkeringsbevakning
- Upplands Brandservice - Brandsläckare
- Åke Huss ventilation och sotningstjänst - Sotning

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Via kabel-nätet ComHem samt via nätverk Blixtvik Internet & Telefoni AB.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 253 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 21 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer gällande regler.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Franzen	Ledamot
Monica Swensson	Ledamot
Mikael Burhamre	Ledamot
Lars-Åke Grön	Ledamot
Roger Jonsson	Ledamot
Henric Eriksson	Suppleant
Andreas Olsson	Suppleant
Mattias Eriksson	Suppleant

Avgick 2008-09-25

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern

### Valberedning

Andrew Hutchings  
Monica Forslin sammankallande  
Lena Lind

### Stämmor

Ordinarie 2008-04-24  
Extra 2008-09-18

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Utbyte av lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar, med nytt låssystem  
Renovering av 3 st tvättstugor  
Renovering av föreningens samlingslokal  
Utbyte av elplintar på parkeringsplatserna, mot nya temperaturstyrda

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utbyte av gårdsbelysning

### Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	520	510	506	491
Lån/kvm bostadsrättsyta	869	911	953	991
Elkostnad/kvm totalyta	26	30	22	32
Värmekostnad/kvm totalyta	111	100	96	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	25	20	18

**Dispositionsförslag**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-2 734 275,98
balanserad vinst	1 030 834,66
reservering till fond för yttre underhåll	-394 386,00
	<hr/>
	-2 097 827,32

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till yttre underhåll	-1 500 000,00
av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 749 328,00
att i ny räkning överförs	<hr/>
	151 500,68

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 763 989	10 447 114
Övriga rörelseintäkter		48 952	12 840
		<b>10 812 941</b>	<b>10 459 954</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 477 087	-1 076 781
Reparationer		-5 016 111	-202 938
Periodiskt underhåll		0	-215 334
Taxebundna kostnader		-3 689 394	-3 514 660
Övriga driftskostnader		-464 007	-381 843
Fastighetsskatt		-318 220	-530 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-338 782	-289 167
Personalkostnader		-190 347	-132 654
Avskrivningar		-882 421	-914 185
		<b>-12 376 369</b>	<b>-7 258 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 563 428</b>	<b>3 201 773</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		99 375	114 269
Räntekostnader		-848 324	-875 676
		<b>-748 949</b>	<b>-761 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 312 378</b>	<b>2 440 366</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-394 999	-392 994
		<b>-394 999</b>	<b>-392 994</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-26 899	-31 894
		<b>-26 899</b>	<b>-31 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 734 276</b>	<b>2 015 479</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 19 777 996	20 425 331
Pågående byggnation	Not 4 2 819 376	1 755 000
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	<b>22 597 372</b>	<b>22 180 331</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	6 000	6 000
	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 603 372</b>	<b>22 186 331</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 923
Övriga fordringar	30 385	23 565
Förutbetalda kostnader	Not 6 248 215	294 448
Upplupna intäkter	0	99 900
	<b>278 600</b>	<b>421 836</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	4 624	3 417 645
SBC klientmedel i SHB	4 687 514	3 908 444
	<b>4 692 138</b>	<b>7 326 089</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 970 738</b>	<b>7 747 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 574 110</b>	<b>29 934 256</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 706 435	1 706 435
Upplåtelseavgifter		283 545	283 545
Fond för yttre underhåll	Not 8	5 606 319	3 611 933
		<b>7 596 299</b>	<b>5 601 913</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		636 449	615 356
Årets resultat		-2 734 276	2 015 479
		<b>-2 097 827</b>	<b>2 630 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 498 472</b>	<b>8 232 748</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	1 940 261	1 811 070
		<b>1 940 261</b>	<b>1 811 070</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 270 873	17 098 546
		<b>16 270 873</b>	<b>17 098 546</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	827 706	831 405
Leverantörsskulder		1 519 081	659 097
Skatteskulder		46 393	32 252
Övriga kortfristiga skulder		54 402	55 283
Upplupna kostnader	Not 11	647 975	541 473
Förutbetalda avgifter och hyror		768 947	672 382
		<b>3 864 504</b>	<b>2 791 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>27 574 110</b>	<b>29 934 256</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	24 996 400	24 996 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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).

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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2%	2%
Yttre anläggningar	5%	5%
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage/parkering	30%/20%	30 år
Port/säkerhetsdörr	10%	10%
Våtrum	10%	10%
Energiåtgärder	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	14,3%	14,3%
Markinventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bostadslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	10 223 869	10 041 224
Hysesintäkter	540 120	405 890
	<b>10 763 989</b>	<b>10 447 114</b>



	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	688 776	718 200
Fastighetsskötsel enl. beställning	35 105	9 560
Städning entreprenad	257 796	241 836
Städning enligt beställning	7 800	23 663
Sotning	164 063	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	82 279	0
Myndighetstillsyn	81 250	0
Gård	77 564	52 117
Serviceavtal	19 859	19 318
Förbrukningsmateriel	56 664	12 087
Brandskydd	5 931	0
	<b>1 477 087</b>	<b>1 076 781</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	2 146	0
Lokaler	8 948	0
Gemensamma utrymmen	329 346	0
Tvättstuga	623 550	45 289
Entré/trapphus	46 611	0
Portar	1 064	1 694
Lås	22 755	13 507
VVS	11 430	17 148
Värmeanläggning/undercentral	1 808	32 619
Ventilation	21 869	3 887
Elinstallationer	27 930	7 758
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 196	0
Bredband	34 375	0
Huskropp utvändigt	1 250	0
Tak	3 749 329	3 769
Fasad	1 250	0
Fönster	7 009	9 417
Balkonger/altaner	9 830	16 748
Mark/gård/utemiljö	2 688	0
Gård	37 838	5 768
Garage/parkering	13 412	26 293
Konsult	10 401	13 041
Skador/klotter/skadegörelse	18 227	0
Vattenskada	20 066	6 000
Övrigt	1 783	0
	<b>5 016 111</b>	<b>202 938</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	215 334
	<b>0</b>	<b>215 334</b>

	2008	2007
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	530 524	608 221
Värme	2 254 823	2 026 577
Vatten	515 188	496 997
Sophämtning/renhållning	286 180	277 479
Grovsopor	92 275	94 123
Renhållning	0	9 625
Klottersanering	10 404	1 638
	<b>3 689 394</b>	<b>3 514 660</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	171 066	155 664
Självrisk	91 927	34 879
Kabel-TV	200 864	191 300
Bredband	150	0
	<b>464 007</b>	<b>381 843</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>318 220</b>	<b>530 620</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	11 043	4 918
Datakommunikation	0	966
Juridiska åtgärder	18 875	7 638
Revisionsarvode extern revisor	26 000	24 625
Styrelseomkostnader	0	2 331
Stämman	4 415	278
Fritids och Trivselkostnader	739	0
Förvaltningsarvode	133 030	129 825
Arvode SBC övrigt	57 747	47 849
Administration	31 413	15 990
Korttidsinventarier	29 131	37 737
Konsultarvode	9 675	5 000
Medlemsavgift SBC ek för	9 010	9 010
Bidrag och gåvor	3 329	3 000
Övriga driftskostnader	4 375	0
	<b>338 782</b>	<b>289 167</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	144 035	104 516
Löner och arvoden	1 500	0
Sociala kostnader	44 812	28 138
	<b>190 347</b>	<b>132 654</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	420 707	420 707
Förbättringar	461 714	493 478
	<b>882 421</b>	<b>914 185</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>12 376 369</b>	<b>7 258 181</b>

	2008	2007
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	32 158 663	32 158 663
Nyanskaffningar, installation bilvärmcentral	235 086	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 393 749</b>	<b>32 158 663</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-11 733 332	-10 819 147
Årets avskrivningar enligt plan	-882 421	-914 185
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 615 753</b>	<b>-11 733 332</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	101 868 000	101 868 000
Taxeringsvärde mark	29 594 000	29 594 000
	<b>131 462 000</b>	<b>131 462 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	1 462 000	1 462 000
	<b>131 462 000</b>	<b>131 462 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad, säkerhetsdörrar	2 819 376	0
Pågående om- och tillbyggnad, omläggning tak	0	1 755 000
	<b>2 819 376</b>	<b>1 755 000</b>
<b>Not 5</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	58 975	58 975
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 975</b>	<b>58 975</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-58 975	-58 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 975</b>	<b>-58 975</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Sophämtning	1 186	1 176
Serviceavtal, ventilation	1 229	1 214
Serviceavtal, skadedjur	7 187	6 892
Serviceavtal, inventarier	0	503
Fastighetsförsäkring	161 637	171 066
Serviceavtal, fastighetsjour	684	657
Kabel-TV	53 178	50 216
Sophämtning	0	19 898
Vatten	0	42 826
Försäkringsarvode	23 114	0
	<b>248 215</b>	<b>294 448</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 706 435	0	0	1 706 435
Upplåtelseavgifter	283 545	0	0	283 545
Fond för yttre underhåll enligt not	5 606 319	394 386	1 600 000	3 611 933
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 596 299</b>	<b>394 386</b>	<b>1 600 000</b>	<b>5 601 913</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	636 449	-394 386	415 479	615 356
Årets resultat	-2 734 276	-2 734 276	-2 015 479	2 015 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 097 827</b>	<b>-3 128 662</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>2 630 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 498 472</b>	<b>-2 734 276</b>	<b>0</b>	<b>8 232 748</b>

**2008**

**2007**

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	3 611 933	2 110 121
Reservering enligt stadgar	394 386	394 386
Reservering enligt stämmobeslut	1 600 000	1 107 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 606 319</b>	<b>3 611 933</b>

**Not 9**

**Medlemmarnas reparationsfond**

Vid årets början	1 811 070	1 775 788
Årets avsättning	394 999	392 994
lanspråktagande	-265 808	-357 712
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 940 261</b>	<b>1 811 070</b>

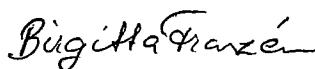
<b>Not 10</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek Uppsala	5,670 %	962 780	1 026 964	2009-01-30
Stadshypotek Uppsala	3,400 %	2 903 600	3 074 400	2009-10-30
Stadshypotek Uppsala	5,250 %	398 493	428 485	2011-12-01
Swedbank Hyp AB (Spintab)	5,168 %	3 177 908	3 266 683	rörligt
Swedbank Hyp AB (Spintab)	6,320 %	5 187 000	5 434 000	2010-03-10
Swedbank Hyp AB (Spintab)	5,070 %	3 418 798	3 499 419	2012-09-25
Stadshypotek Uppsala	3,400 %	1 050 000	1 200 000	2009-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 098 579</b>	<b>17 929 951</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-827 706</b>	<b>-831 405</b>	
		<b>16 270 873</b>	<b>17 098 546</b>	

<b>Not 11</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	91 795	72 902
Värme	317 340	274 357
Sophämtning	12 640	7 238
Extern revisor	26 000	26 000
Räntekostnader	147 393	147 801
Bankavgift	2 153	2 060
Sophämtning	0	6 924
Underhåll fastighet	2 578	4 191
Förbrukningsmaterial	1 512	0
Kostnader gård	42 156	0
Styrelsearvode	3 354	0
Sociala avgifter	1 054	0
	<b>647 975</b>	<b>541 473</b>

UPPSALA den 30,3 2009



Mikael Burhamre  
Ledamot



Birgitta Franzen  
Ledamot



Lars-Ake Grön  
Ledamot

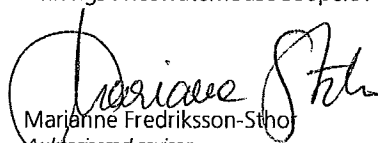


Roger Jonsson  
Ledamot



Monica Swensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23,4 2009  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marianne Fredriksson-Stor  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Kvannen

Org nr 717600-7792

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvannen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

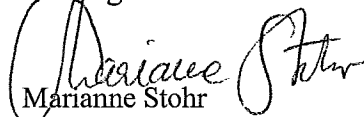
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 23 april 2009

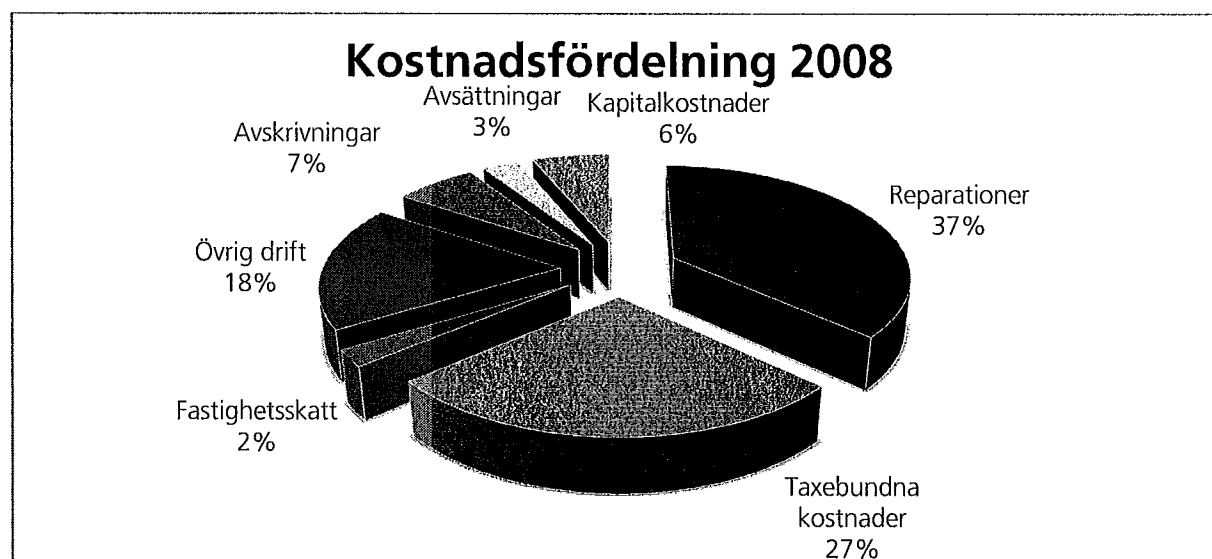
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Marianne Stohr  
Auktoriserad revisor



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	936 kr	Årsavgifter	520 kr
Ränta och utdelning	5 kr	Övriga intäkter	2 kr



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	248 kr	Taxebundna kostnader	182 kr
Fastighetsskatt	16 kr	Övrig drift	122 kr
Avskrivningar	44 kr	Avsättningar	20 kr
Kapitalkostnader	42 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19679 kvm bostäder, 26 kvm lokaler och 551 kvm lokaler



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 224 000	10 223 869	10 224 000
Hyror lokaler	6 000	5 440	6 000
Hyror parkering	277 000	266 325	277 000
Hyror garage	219 000	219 365	219 000
Hyror förråd	72 600	43 050	44 000
Hyror carport	6 000	5 940	6 000
Försäkringsersättning	0	7 925	0
Övriga intäkter	10 000	41 027	0
	<b>10 814 600</b>	<b>10 812 941</b>	<b>10 776 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel, entreprenad	-710 000	-688 776	-740 000
Fastighetskötsel enl. beställning	-40 000	-35 105	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	0
Städning entreprenad	-290 000	-257 796	-250 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 800	-10 000
Sotning	0	-164 063	-155 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-82 279	-60 000
Myndighetstillsyn	0	-81 250	-235 000
Gård	-75 000	-77 564	-60 000
Serviceavtal	-21 000	-19 859	-21 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-56 664	-20 000
Brandskydd	0	-5 931	0
	<b>-1 186 000</b>	<b>-1 477 087</b>	<b>-1 551 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-2 146	0
Lokaler	0	-8 948	0
Gemensamma utrymmen	0	-329 346	0
Tvättstuga	-20 000	-623 550	-300 000
Entré/trapphus	0	-46 611	0
Portar	0	-1 064	0
Lås	0	-22 755	0
VVS	0	-11 430	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 808	0
Ventilation	0	-21 869	0
Elinstallationer	0	-27 930	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 196	0
Bredband	0	-34 375	0
Huskropp utvändigt	0	-1 250	0
Tak	0	-3 749 329	0
Fasad	0	-1 250	0
Fönster	0	-7 009	0
Balkonger/altaner	0	-9 830	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 688	0
Gård	0	-37 838	0
Garage/parkering	0	-13 412	0
Konsult	0	-10 401	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-18 227	0
Vattenskada	0	-20 066	0
Övrigt	-400 000	-1 783	-400 000
	<b>-430 000</b>	<b>-5 016 111</b>	<b>-700 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-700 000	-530 524	-545 000
Värme	-2 600 000	-2 254 823	-2 390 000
Vatten	-520 000	-515 188	-510 000
Sophämtning/renhållning	-285 000	-286 180	-270 000
Grovsopor	-90 000	-92 275	-85 000
Renhållning	0	0	-10 000
Klottersanering	0	-10 404	-3 000
	<b>-4 195 000</b>	<b>-3 689 394</b>	<b>-3 813 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-177 000	-171 066	-160 000
Självrisk	0	-91 927	0
Kabel-TV	-207 000	-200 864	-197 000
Bredband	0	-150	-5 000
	<b>-384 000</b>	<b>-464 007</b>	<b>-362 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-327 000	-318 220	-319 000
	<b>-327 000</b>	<b>-318 220</b>	<b>-319 000</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-10 000	-11 043	-6 000
Datakommunikation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-18 875	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 000	-27 000
Föreningskostnader	-6 000	0	0
Stämman	0	-4 415	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-739	0
Studieverksamhet	-6 000	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-179 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-133 030	-134 000
Arvode SBC övrigt	0	-57 747	-30 000
Administration	-30 000	-31 413	-30 000
Korttidsinventarier	-20 000	-29 131	-20 000
Konsultarvode	-10 000	-9 675	-10 000
Medlemsavgift SBC ek för	-9 000	-9 010	-9 000
Bidrag och gåvor	0	-3 329	-4 000
Övriga driftskostnader	-8 000	-4 375	0
	<b>-325 000</b>	<b>-338 782</b>	<b>-297 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - övrigt	0	-1 500	0
Styrelsearvode	-120 000	-133 411	-90 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	-10 624	0
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-44 812	-27 000
	<b>-158 000</b>	<b>-190 347</b>	<b>-117 000</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnad	-421 000	-420 707	-421 000
Förbättringar	-546 000	-461 714	-475 000
	<b>-967 000</b>	<b>-882 421</b>	<b>-896 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 972 000</b>	<b>-12 376 369</b>	<b>-8 055 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 842 600</b>	<b>-1 563 428</b>	<b>2 721 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	60 000	96 079	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 333	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 963	0
Låneräntor	-884 000	-847 605	-845 000
Övriga räntekostnader	0	-719	0
	<b>-824 000</b>	<b>-748 949</b>	<b>-815 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 018 600</b>	<b>-2 312 378</b>	<b>1 906 000</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Avsättning medlemmarnas rep fond	-395 000	-394 999	-395 000
	<b>-395 000</b>	<b>-394 999</b>	<b>-395 000</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-17 000	-26 899	-9 000
	<b>-17 000</b>	<b>-26 899</b>	<b>-9 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 606 600</b>	<b>-2 734 276</b>	<b>1 502 000</b>