

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 vår fastighet

Föreningens fastighet 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

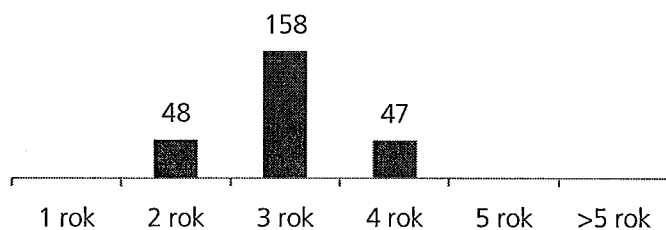
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20256 kvadratmeter, varav 19679 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 577 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

|            |        |
|------------|--------|
| Verksamhet | Yta    |
| Outhyrd    | 26 kvm |

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar                       |
|------------------------|---------------------------------|
| Gemensamhetslokal      | Kvanten                         |
| 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 2009-01-01 och sträcker sig fram till 2018-01-31. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd   | År          | Kommentar                                  |
|--|-------------|--|
| Övernattningsrum   | 2010        |  |
| Motionsrum   | 2010        | etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november |
| Nya P-platser  | 2010        |  |
| Målning av trapphus  | 2010        | samt polering av golven                    |
| Utbyte gårdsbelysning  | 2009        | Samt komplettering med fasadbelysning      |
| Installation av säkerhetsdörrar                                    | 2008 - 2009 |  |
| Renovering av samlingslokalen                                      | 2008        | Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning     |
| Renovering av 3 tvättstugor  | 2008        | Målning, klinkers                          |
| Omläggning av tak  | 2007 - 2008 | Årsta Tak                                  |
| Byte av panel, tilläggsisolering och målning                       | 2005        | Etapp 3 våren/sommaren                     |
| Bredbandsinstallation  | 2005        |  |
| samma som etapp 1  | 2004        | Etapp 2 våren/sommaren                     |
| Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga. | 2003        | Etapp 1 våren/sommaren                     |
| Byte av panel, tilläggsisolering och målning.                      | 2003        | Etapp 1 våren/sommaren                     |
| Renovering av balkonger  | 2001 - 2002 | målning, sommaren                          |
| Renovering av entréportar  | 1998        |  |
| Installation av snålspolande toaletter                             | 1998        |  |
| Rörstambyte  | 1997        | Vattenledningsrör, varm&kallvatten         |
| Installation av Kabel-TV   | 1987        |  |

### Förvaltning

| Avtal                               | Leverantör  |
|-------------------------------------|---|
| Internetleverantör                  | Via kabel-nätet ComHem samt via nätverk Blixtvik Internet & Telefoni AB |
| Teknisk förvaltning                 | Upplands Boservice  |
| Fastighetsjour/Skadeservice         | Upplands Boservice  |
| Underhåll styr och reglerutrustning | Siemens   |
| Skadedjursförsäkring                | Svea Miljö och Hygien   |
| Parkeringsbevakning                 | Parkia  |
| Brandsläckare                       | Upplands brandservice   |
| Sotning                             | Åke Huss ventilation och sotningstjänst                                 |
| Nyckelhantering                     | Swesafe   |
| Lokalvård, Trapphusstäd             | Lejab   |

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 253 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Henric Eriksson   | Ledamot |
| Roger Jonsson     | Ledamot |
| Christer Holmberg | Ledamot |
| Johan Freij       | Ledamot |
| Monica Swensson   | Ledamot |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Erica Söderberg  | Suppleant |
| Helene Lindström | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

### Revisor

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

### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Andrew Hutchings |                 |
| Monica Forslin   | Sammanställande |
| Lena Lind        |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2010-12-15 med anledning av fönsterbyte.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En översyn av gårdarna har genomförts vilket resulterade i omfattande markarbeten såsom trädbeskrining, gallring av buskar, schaktning av jordhögar, plantering av nya buskar mm. Detta skedde under sommar/höst 2010.

Efter vinterns radonmätningar genomfördes åtgärder i några av de lägenheter med höga värden. Nya mätningar genomförs under vintern 2011.

Tvättmaskinerna i samtliga tvättstugor är utbytta till effektivare och energisnåla maskiner. 

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

#### Fönsterbyte

Under våren/sommaren 2011 genomförs fönsterbyte. I samband med detta kommer även ventilationen justeras.

#### Byte av undercentral

Under hösten 2011, efter genomfört fönsterbyte, byte av undercentral samt injustering av värmen.

#### Bokningssystem tvättstugor

Under 2011 installeras elektroniskt bokningssystem till samtliga tvättstugor. Det gör det möjligt att boka via internet.

### Övrig information

Föreningen bytte städbolag från Inspira till Lejab 2010-12-01.

I samband med årsstämman i maj bytte föreningen revisor från Öhrlings pricewaterhouseCoopers till Folkesson Råd o Revision.

### Föreningens ekonomi

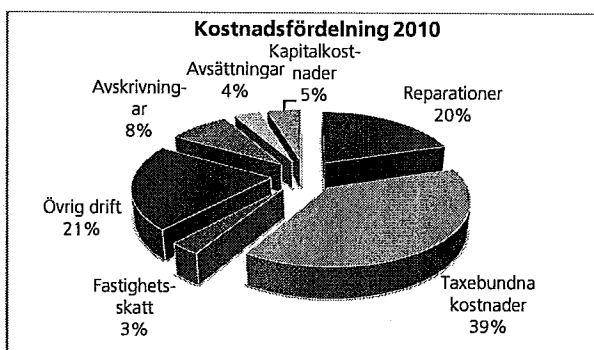
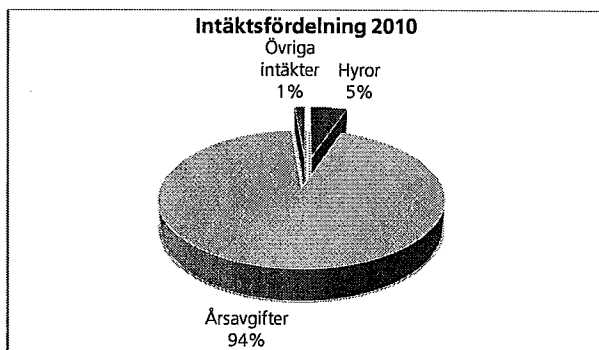
I samband med fönsterbytet kommer föreningen ta lån på 18 miljoner.

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Hyror           | 1 001 kr |
| Årsavgifter     | 535 kr   |
| Övriga intäkter | 8 kr     |

#### Kostnader per kvadratmeter

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Reparationer         | 111 kr |
| Taxebundna kostnader | 214 kr |
| Fastighets-skatt     | 17 kr  |
| Övrig drift          | 119 kr |
| Avskrivningar        | 47 kr  |
| Avsättningar         | 20 kr  |
| Kapitalkostnader     | 26 kr  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19679 kvm bostäder och 577 kvm lokaler

| Nyckeltal                     | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 535  | 520  | 520  | 510  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 790  | 825  | 869  | 911  |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 31   | 25   | 26   | 30   |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 138  | 125  | 111  | 100  |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 26   | 25   | 25   | 25   |

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| årets resultat   | 40 768         |
| balanserad vinst före reservering                        | 477 480        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -382 926       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>135 322</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **135 322**

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

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |       | <b>2010</b>        | <b>2009</b>                |
|---|-------|--------------------|----------------------------|
| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>            |       |                    |                            |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |       |                    |                            |
| Årsavgifter och hyror                     | Not 1 | 11 107 632         | 10 797 658                 |
| Övriga rörelseintäkter                    |       | 157 680            | 2 040                      |
|   |       | <u>11 265 312</u>  | <u>10 799 698</u>          |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                | Not 2 |                    |                            |
| Fastighetskostnader                       |       | -1 236 757         | -1 090 362                 |
| Reparationer                              |       | -689 919           | -359 265                   |
| Periodiskt underhåll                      |       | -1 568 383         | -399 480                   |
| Taxebundna kostnader                      |       | -4 340 085         | -3 902 738                 |
| Övriga driftskostnader                    |       | -438 729           | -394 849                   |
| Fastighetsskatt                           |       | -339 501           | -336 436                   |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -486 377           | -402 472                   |
| Personalkostnader                         |       | -256 036           | -215 160                   |
| Avskrivningar                             |       | -956 345           | -886 794                   |
|   |       | <u>-10 312 132</u> | <u>-7 987 556</u>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    |       | <b>953 180</b>     | <b>2 812 142</b>           |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>   |       |                    |                            |
| Ränteintäkter                             |       | 11 306             | 11 410                     |
| Räntekostnader                            |       | -528 719           | -705 188                   |
|   |       | <u>-517 413</u>    | <u>-693 778</u>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>  |       | <b>435 767</b>     | <b>2 118 364</b>           |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>              |       |                    |                            |
| Medlemmarnas reparationsfond              | Not 8 | -394 999           | -394 999                   |
|   |       | <u>-394 999</u>    | <u>-394 999</u>            |
| <b>SKATT</b>                              |       |                    |                            |
| Statlig inkomstskatt                      |       | 0                  | -3 000                     |
|   |       | <u>0</u>           | <u>-3 000</u>              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |       | <b>40 768</b>      | <b>1 720 365</b> <i>js</i> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                     | <b>2010-12-31</b>   | <b>2009-12-31</b>          |
|--|---------------------|----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |                     |                            |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                     |                            |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                     |                            |
| Byggnader och mark                       | Not 3<br>22 301 463 | 22 337 062                 |
| Maskiner och inventarier                 | Not 4<br>19 906     | 0                          |
|  | <u>22 321 369</u>   | <u>22 337 062</u>          |
| <b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                     |                            |
| Insats SBC                               | 6 000               | 6 000                      |
|  | <u>6 000</u>        | <u>6 000</u>               |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>22 327 369</b>   | <b>22 343 062</b>          |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                     |                            |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>           |                     |                            |
| Skattefordringar                         | 0                   | 13 796                     |
| Övriga fordringar                        | 2 561               | 20 823                     |
| Förutbetalda kostnader                   | Not 5<br>352 383    | 381 405                    |
|  | <u>354 944</u>      | <u>416 024</u>             |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                    |                     |                            |
| Kassa, PlusGiro och bank                 | 1 561               | 10 569                     |
| SBC klientmedel i SHB                    | 4 667 444           | 4 880 082                  |
|  | <u>4 669 004</u>    | <u>4 890 651</u>           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>5 023 948</b>    | <b>5 306 675</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>27 351 317</b>   | <b>27 649 737</b> <i>h</i> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |        | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |        |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 6  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |        | 1 706 435         | 1 706 435         |
| Upplåtelseavgifter                                  |        | 283 545           | 283 545           |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 7  | 5 134 303         | 3 751 377         |
|   |        | <b>7 124 283</b>  | <b>5 741 357</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |        |                   |                   |
| Balanserad vinst                                    |        | 94 554            | -242 885          |
| Årets resultat                                      |        | 40 768            | 1 720 365         |
|   |        | <b>135 322</b>    | <b>1 477 480</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |        | <b>7 259 605</b>  | <b>7 218 837</b>  |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                                 |        |                   |                   |
| Medlemmarnas reparationsfond                        | Not 8  | 2 125 041         | 2 035 395         |
|   |        | <b>2 125 041</b>  | <b>2 035 395</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 9  | 14 730 710        | 15 428 485        |
|   |        | <b>14 730 710</b> | <b>15 428 485</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 9  | 816 047           | 807 604           |
| Leverantörsskulder                                  |        | 517 355           | 738 398           |
| Skatteskulder                                       |        | 7 334             | 18 499            |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 84 124            | 73 983            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 10 | 927 044           | 489 497           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |        | 884 057           | 839 040           |
|   |        | <b>3 235 961</b>  | <b>2 967 020</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>27 351 317</b> | <b>27 649 737</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |        |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 9  | 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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

|                         | 2010              | 2009       |
|-------------------------|-------------------|------------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b>    |                   |            |
| Byggnader               | 2%                | 2%         |
| Fastighetsförbättringar | 10%               |            |
| Yttre anläggningar      | 5%                | 5%         |
| Elanläggning            | 5%                | 5%         |
| Garage/parkering        | 3,33%,<br>20%,10% | 3,33%, 20% |
| Port/säkerhetsdörr      | 3%                | 3%         |
| Bredband                | 14,3%             | 14,3%      |
| Inventarier             | 20%               |            |

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.

| Not 1                        | 2010              | 2009              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                   |                   |
| Årsavgifter                  | 10 529 952        | 10 223 844        |
| Hysesintäkter                | 577 680           | 573 814           |
|                              | <b>11 107 632</b> | <b>10 797 658</b> |

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 723 006          | 709 642          |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 12 311           | 5 239            |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 75 748           | 0                |
| Snöröjning/sandning            | 71 116           | 3 350            |
| Städning entreprenad           | 205 126          | 241 924          |
| Städning enligt beställning    | 24 235           | 13 450           |
| OVK Obl. Ventilationskontroll  | 0                | 4 774            |
| Myndighetstillsyn              | 15 000           | 47 438           |
| Gemensamma utrymmen            | 986              | 0                |
| Gård                           | 42 638           | 30 100           |
| Serviceavtal                   | 15 272           | 17 022           |
| Förbrukningsmateriel           | 41 698           | 13 744           |
| Brandskydd                     | 8 235            | 3 679            |
| Fordon                         | 1 385            | 0                |
|                                | <b>1 236 757</b> | <b>1 090 362</b> |

|  | 2010             | 2009             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Fastighet förbättringar                | 29 238           | 2 800            |
| Hyseslägenheter                        | 0                | 1 779            |
| Brf Lägenheter                         | 3 250            | 1 068            |
| Gemensamma utrymmen                    | 28 475           | 4 519            |
| Tvättstuga                             | 96 429           | 101 348          |
| Sophantering/återvinning               | 56 971           | 2 005            |
| Entré/trapphus                         | 18 620           | 12 638           |
| Lås                                    | 98 485           | 20 249           |
| VVS                                    | 56 335           | 47 735           |
| Värmeanläggning/undercentral           | 66 917           | 6 841            |
| Ventilation                            | 7 903            | 17 945           |
| Elinstallationer                       | 67 190           | 28 704           |
| Bredband                               | 9 060            | 0                |
| Fönster                                | 16 573           | 5 581            |
| Mark/gård/utemiljö                     | 47 329           | 50 512           |
| Garage/parkering                       | 56 887           | 14 626           |
| Skador/klotter/skadegörelse            | 969              | 8 268            |
| Vattenskada                            | 29 288           | 32 647           |
|  | <b>689 919</b>   | <b>359 265</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
| Byggnad                                | 121 600          | 0                |
| Entré/trapphus                         | 1 324 314        | 0                |
| Lås                                    | 0                | 85 720           |
| VVS                                    | 0                | 176 656          |
| Elinstallationer                       | 0                | 102 000          |
| Mark/gård/utemiljö                     | 122 469          | 35 104           |
|  | <b>1 568 383</b> | <b>399 480</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
| El                                     | 634 313          | 501 224          |
| Värme                                  | 2 790 950        | 2 522 872        |
| Vatten                                 | 529 290          | 506 510          |
| Sophämtning/renhållning                | 283 934          | 287 103          |
| Grovsopor                              | 101 598          | 85 029           |
|  | <b>4 340 085</b> | <b>3 902 738</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>          |                  |                  |
| Försäkring                             | 216 357          | 161 637          |
| Självrisk                              | 0                | 20 500           |
| Kabel-TV                               | 215 606          | 212 712          |
| Bredband                               | 6 766            | 0                |
|  | <b>438 729</b>   | <b>394 849</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>339 501</b>   | <b>336 436</b>   |

|  | 2010           | 2009           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                |                |
| Tele och datakommunikation                       | 14 842         | 16 171         |
| Juridiska åtgärder                               | 14 125         | 625            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | 15 625         | 25 625         |
| Föreningskostnader                               | 25 490         | 8 889          |
| Styrelseomkostnader                              | 1 508          | 1 247          |
| Fritids och Trivselkostnader                     | 0              | 313            |
| Förvaltningsarvode                               | 174 520        | 187 699        |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 34 677         | 8 750          |
| Administration                                   | 4 746          | 46 593         |
| Korttidsinventarier                              | 5 681          | 44 092         |
| Konsultarvode                                    | 185 514        | 50 458         |
| Medlemsavgift SBC ek för                         | 9 650          | 9 010          |
| Övriga driftskostnader                           | 0              | 3 000          |
|  | <b>486 377</b> | <b>402 472</b> |

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

#### Följande ersättningar har utgått

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelse          | 195 141        | 162 907        |
| Löner och arvoden | 0              | 1 200          |
| Sociala kostnader | 60 895         | 51 053         |
|                   | <b>256 036</b> | <b>215 160</b> |

#### Avskrivningar

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| Byggnad       | 420 707        | 420 707        |
| Förbättringar | 529 951        | 466 087        |
| Inventarier   | 5 687          | 0              |
|               | <b>956 345</b> | <b>886 794</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **10 312 132** **7 987 556**

**Not 3** **2010-12-31** **2009-12-31**

#### BYGGNADER OCH MARK

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                                  | 35 839 609        | 32 393 749        |
| Nyanskaffningar (nya parkeringar och gym år 2010) | 915 059           | 3 445 860         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>36 754 668</b> | <b>35 839 609</b> |

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                        | -13 502 547        | -12 615 753        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -950 658           | -886 794           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-14 453 205</b> | <b>-13 502 547</b> |

##### Planenligt restvärde vid årets slut

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 2 260 000 | 2 260 000 |
|--|-----------|-----------|

|                        | 2010               | 2009               |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad | 100 048 000        | 101 868 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 27 594 000         | 29 594 000         |
|                        | <b>127 642 000</b> | <b>131 462 000</b> |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

|          |                    |                    |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 126 000 000        | 130 000 000        |
| Lokaler  | 1 642 000          | 1 462 000          |
|          | <b>127 642 000</b> | <b>131 462 000</b> |

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|   | 2010-12-31    | 2009-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Vid årets början                          | 58 975        | 58 975        |
| Nyanskaffningar (möbler övernattningsrum) | 25 593        | 0             |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>         | <b>84 568</b> | <b>58 975</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början                                       | -58 975        | -58 975        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -5 687         | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-64 662</b> | <b>-58 975</b> |

**Redovisat restvärde vid årets slut**

|  |               |          |
|--|---------------|----------|
|  | <b>19 906</b> | <b>0</b> |
|--|---------------|----------|

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

|                              | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavtal                 | 1 326          | 1 306          |
| Fastighetsförsäkring         | 229 957        | 223 007        |
| Kabel-TV                     | 55 940         | 53 178         |
| Sophämtning                  | 20 609         | 19 952         |
| Vatten                       | 44 551         | 42 906         |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 0              | 35 937         |
| Bredband                     | 0              | 1 471          |
| Låneränta                    | 0              | 3 648          |
|                              | <b>352 383</b> | <b>381 405</b> |

b

**Not 6  
EGET KAPITAL**

|   | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|---|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <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 nedan | 5 134 303                  | 382 926                  | 1 000 000  | 3 751 377                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          | <b>7 124 283</b>           | <b>382 926</b>           | <b>1 000 000</b>   | <b>5 741 357</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                 |                            |                          |  |                            |
| Balanserad vinst                          | 94 554                     | -382 926                 | 720 365  | -242 885                   |
| Årets resultat                            | 40 768                     | 40 768                   | -1 720 365   | 1 720 365                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>           | <b>135 322</b>             | <b>-342 158</b>          | <b>-1 000 000</b>  | <b>1 477 480</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>7 259 605</b>           | <b>40 768</b>            | <b>0</b>   | <b>7 218 837</b>           |

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                      | 2010             | 2009             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början                     | 3 751 377        | 5 606 319        |
| Reservering enligt stadgar           | 382 926          | 394 386          |
| Reservering enligt stämmobeslut      | 1 000 000        | 1 500 000        |
| lansspråktagande enligt stämmobeslut | 0                | -3 749 328       |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>5 134 303</b> | <b>3 751 377</b> |

**Not 8**

**Medlemmarnas reparationsfond**

|                       | 2010-12-31       | 2009-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början      | 2 035 395        | 1 940 261        |
| Årets avsättning      | 394 999          | 394 999          |
| lansspråktagande      | -305 353         | -299 866         |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>2 125 041</b> | <b>2 035 395</b> |

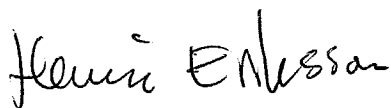
**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

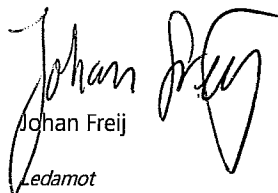
|   | Räntesats | Belopp<br>2010-12-31 | Belopp<br>2009-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|---|-----------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Stadshypotek Uppsala                                  | 5,250 %   | 338 508              | 368 500              | 2011-12-01               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 5,070 %   | 3 242 749            | 3 333 339            | 2012-09-25               |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB                           | 2,370 %   | 3 608 000            | 3 828 000            | rörlig 90 dgr            |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB                           | 4,150 %   | 3 608 000            | 3 828 000            | 2017-09-30               |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB                           | 3,500 %   | 4 749 500            | 0                    | 2014-03-30               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 0,000 %   | 0                    | 4 878 250            |                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |           | <b>15 546 757</b>    | <b>16 236 089</b>    |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |           | <b>-816 047</b>      | <b>-807 604</b>      |                          |
|   |           | <b>14 730 710</b>    | <b>15 428 485</b>    |                          |

| <b>Not 10</b>             | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>UPPLUPNA KOSTNADER</b> |                   |                   |
| El                        | 83 667            | 61 430            |
| Värme                     | 757 718           | 354 755           |
| Extern revisor            | 16 000            | 26 000            |
| Bankavgift                | 0                 | 2 091             |
| Elinstallationer          | 20 757            | 9 465             |
| Administrativa kostnader  | 0                 | 24 093            |
| Grovsopor                 | 5 640             | 7 111             |
| Tvättstuga                | 0                 | 2 057             |
| Parkering                 | 0                 | 716               |
| Lägenheter                | 0                 | 1 779             |
| Låneränta                 | 14 218            | 0                 |
| Snöröjning                | 11 794            | 0                 |
| Städning                  | 17 250            | 0                 |
|                           | <b>927 044</b>    | <b>489 497</b>    |

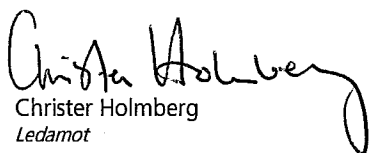
UPPSALA den 5 / 4 2011



Henric Eriksson  
Ledamot



Johan Freij  
Ledamot



Christer Holmberg  
Ledamot



Roger Jonsson  
Ledamot



Monica Swensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2011



Linda Sandler  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvannen**  
**Organisationsnummer 717600-7792**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvannen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18/4 -11



Linda Sandler  
Godkänd revisor



FOLKESSON  
RÅD & REVISION ©