

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

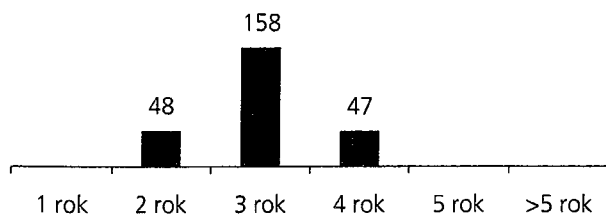
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 256 kvadratmeter, varav 19 679 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	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 åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Nya P-platser	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Övernattningsrum	2010	
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Motionsrum	2010	Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
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
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	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
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Renovering av entréportar	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningsrör, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	

Planerad åtgärd	År
Byte av ventilation	2012
Byte av balkongbrädor	2012
Upprustning lekplatser	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via kabelnätet Com Hem samt via nätverk Alltele
Teknisk förvaltning	Sweax
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsjour/Skadeservice	Relita
Underhåll styr och reglerutrustning	AC Klimat AB och Siemens
Ohyrebekämpning	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 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helene Lindström	Ledamot
Erika Söderberg	Ledamot
Christer Holmberg	Ledamot
Johan Freij	Ledamot
Björn Nilsson	Suppleant
Ingrid Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Andrew Hutchings	
Monica Forslin	Sammanställande
Lena Lind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-26 med anledning av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fortsatt radonarbete utfört med lyckat resultat, endast ett fåtal lägenheter kvarstår med förhöjda värden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av ventilation efter att arbetet med undercentralen är klart.

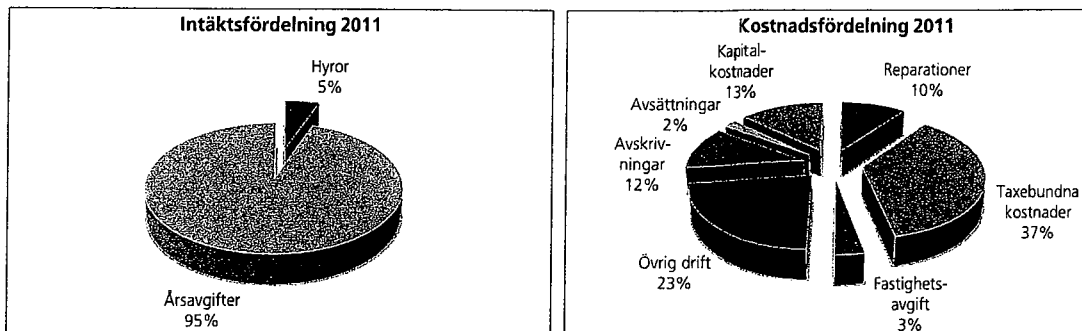
Föreningens ekonomi

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

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 679 kvm bostäder och 577 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	551	535	520	520
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	0	400	209
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 732	790	825	869
Elkostnad/kvm totalyta	26	31	25	26
Värmekostnad/kvm totalyta	121	138	125	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	26	25	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	69	26	35	42

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	1 229 783
balanserad vinst före reservering till yttre fond	135 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 926
summa balanserat resultat	982 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

344 441
1 326 620

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 451 546	11 107 632
Övriga rörelseintäkter		107 482	157 680
		11 559 028	11 265 312
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 321 068	-1 236 757
Reparationer		-734 863	-689 919
Periodiskt underhåll		-344 441	-1 568 383
Taxebundna kostnader		-3 829 704	-4 340 085
Övriga driftskostnader		-468 694	-438 729
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-345 826	-339 501
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-359 793	-486 377
Personalkostnader		-260 339	-256 036
Avskrivningar		-1 190 277	-956 345
		-8 855 005	-10 312 132
RÖRELSERESULTAT		2 704 023	953 180
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		95 330	11 306
Räntekostnader		-1 400 946	-528 719
		-1 305 616	-517 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 398 406	435 767
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	-230 416	-394 999
		-230 416	-394 999
SKATT			
Skatt ändrad taxering		61 793	0
		61 793	0
ÅRETS RESULTAT		1 229 783	40 768

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 020 064	22 301 463
Maskiner och inventarier	Not 4	333 475	19 906
		<u>42 353 538</u>	<u>22 321 369</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		6 000	6 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 359 538	22 327 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8 750	0
Övriga fordringar		3 062	2 561
Förutbetalda kostnader	Not 5	351 383	352 383
		<u>363 195</u>	<u>354 944</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		509	1 561
SBC klientmedel i SHB		2 368 241	4 667 444
		<u>2 368 750</u>	<u>4 669 004</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 731 945	5 023 948
SUMMA TILLGÅNGAR		45 091 483	27 351 317

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	5 517 229	5 134 303
		7 507 209	7 124 283
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	94 554
Ansamlad förlust		-247 604	0
Årets resultat		1 229 783	40 768
		982 179	135 322
SUMMA EGET KAPITAL		8 489 388	7 259 605
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	109 007	2 125 041
		109 007	2 125 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	32 842 894	14 730 710
		32 842 894	14 730 710
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 241 829	816 047
Leverantörsskulder		736 038	517 355
Skatteskulder		13 659	7 334
Övriga kortfristiga skulder		59 074	84 124
Upplupna kostnader	Not 10	679 795	927 044
Förutbetalda avgifter och hyror		919 799	884 057
		3 650 194	3 235 961
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		45 091 483	27 351 317
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	34 411 000	24 996 400
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).

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Yttre anläggningar	5%	5%
Värmeanläggning	5%	-
Elanläggning	5%	5%
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage/parkering	3,33%, 10%,20%	3,33%, 10%,20%
Port/säkerhetsdörr	3%	3%
Våtrum	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Energiåtgärder	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	14,3%	14,3%
Fönster	2%	
Markinventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bostadslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	20%	Fullt avskriven
Inventarier	33,3%	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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	10 845 096	10 529 952
Hysesintäkter	606 450	577 680
	11 451 546	11 107 632

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	727 014	723 006
Fastighetskötsel enligt beställning	13 869	12 311
Fastighetskötsel gård beställning	0	75 748
Snöröjning/sandning	14 875	71 116
Städning entreprenad	378 750	205 126
Städning enligt beställning	18 585	24 235
Myndighetstillsyn	115 397	15 000
Gemensamma utrymmen	850	986
Gård	8 524	42 638
Serviceavtal	8 713	15 272
Förbrukningsmateriel	32 951	41 698
Brandskydd	1 540	8 235
Fordon	0	1 385
	1 321 068	1 236 757

Reparationer

Fastighet förbättringar	41 917	29 238
Brf Lägenheter	0	3 250
Gemensamma utrymmen	7 830	28 475
Tvättstuga	33 002	96 429
Sophantering/återvinning	0	56 971
Entré/trapphus	10 227	18 620
Lås	61 471	98 485
VVS	153 213	56 335
Värmeanläggning/undercentral	133 474	66 917
Ventilation	176 045	7 903
Elinstallationer	13 167	67 190
Bredband	0	9 060
Tak	8 363	0
Fönster	31 846	16 573
Mark/gård/utemiljö	0	47 329
Garage/parkering	9 388	56 887
Skador/klotter/skadegörelse	8 953	969
Vattenskada	45 967	29 288
	734 863	689 919

Periodiskt underhåll

Byggnad	195 563	121 600
Tvättstuga	10 750	0
Entré/trapphus	0	1 324 314
Mark/gård/utemiljö	138 128	122 469
	344 441	1 568 383

Taxebundna kostnader

El	532 575	634 313
Värme	2 453 645	2 790 950
Vatten	467 463	529 290
Sophämtning/renhållning	287 518	283 934
Grovsopor	88 503	101 598
	3 829 704	4 340 085

Not 2 fortsättning

Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkring	229 957	216 357
Kabel-TV	214 657	215 606
Bredband	24 080	6 766
	468 694	438 729

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

345 826 **339 501**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	13 280	14 842
Juridiska åtgärder	0	14 125
Inkassering avgift/hyra	3 125	0
Övriga förluster	898	0
Revisionsarvode extern revisor	11 750	15 625
Föreningskostnader	10 080	25 490
Styrelseomkostnader	4 033	1 508
Fritids och Trivselkostnader	5 497	0
Förvaltningsarvode	176 049	174 520
Förvaltningsarvoden övriga	45 890	34 677
Administration	48 036	4 746
Korttidsinventarier	31 505	5 681
Konsultarvode	0	185 514
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 650	9 650
	359 793	486 377

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	199 611	195 141
Sociala kostnader	60 728	60 895
	260 339	256 036

Avskrivningar

Byggnad	420 707	420 707
Förbättringar	680 514	529 951
Maskiner	80 525	0
Inventarier	8 531	5 687
	1 190 277	956 345

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

8 855 005 **10 312 132**

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 754 668	35 839 609
Nyanskaffningar (nya parkeringar och gym)	20 819 822	915 059
Utgående anskaffningsvärde	57 574 490	36 754 668
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-14 453 205	-13 502 547
Årets avskrivningar enligt plan	-1 101 221	-950 658
Utgående avskrivning enligt plan	-15 554 426	-14 453 205
Planenligt restvärde vid årets slut	42 020 064	22 301 463
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 048 000	100 048 000
Taxeringsvärde mark	27 594 000	27 594 000
	127 642 000	127 642 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	1 642 000	1 642 000
	127 642 000	127 642 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 568	58 975
Nyanskaffningar	402 625	25 593
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	487 193	84 568
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-64 662	-58 975
Årets avskrivningar enligt plan	-89 056	-5 687
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-153 718	-64 662
Redovisat restvärde vid årets slut	333 475	19 906
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal	9 118	1 326
Fastighetsförsäkring	235 113	229 957
Kabel TV	38 004	55 940
Sophämtning	20 552	20 609
Vatten	48 596	44 551
	351 383	352 383

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 enligt not nedan	5 517 229	382 926	0	5 134 303
Summa bundet eget kapital	7 507 209	382 926	0	7 124 283
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	-135 322	40 768	94 554
Ansamlad förlust	-247 604	-247 604	0	0
Årets resultat	1 229 783	1 229 783	-40 768	40 768
Summa fritt eget kapital	982 179	846 857	0	135 322
Summa eget kapital	8 489 388	1 229 783	0	7 259 605

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	5 134 303	3 751 377
Reservering enligt stadgar	382 926	382 926
Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	5 517 229	5 134 303

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	2 125 041	2 035 395
Årets avsättning	230 416	394 999
lanspråktagande	-2 246 450	-305 353
Vid årets slut	109 007	2 125 041

Not 9

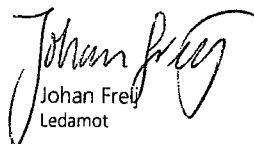
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	-	0	338 508	-
Swedbank Hypotek AB	5,070 %	3 146 723	3 242 749	2012-09-25
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,790 %	3 388 000	3 608 000	Rörlig ränta
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,150 %	3 388 000	3 608 000	2017-09-30
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,500 %	4 499 500	4 749 500	2014-03-30
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,020 %	5 887 500	0	Rörlig ränta
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,830 %	5 887 500	0	2013-03-30
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,600 %	5 887 500	0	2015-03-30
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,120 %	2 000 000	0	2012-04-01
Summa skulder till kreditinstitut		34 084 723	15 546 757	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 241 829	-816 047	
		32 842 894	14 730 710	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 875 578 Kr.

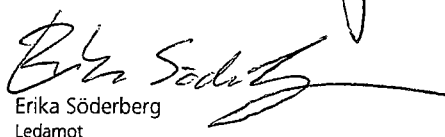
Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLÖPNA KOSTNADER		
Städning	24 750	17 250
El	48 802	83 667
Värme	329 913	757 718
Sophämtning	7 834	5 640
Extern revisor	14 000	16 000
Ränta	135 249	14 218
Elinstallationer	0	20 757
Snöröjning	0	11 794
Reparationer	119 247	0
	679 795	927 044

UPPSALA den 10, 5 2012


Johan Freij
Ledamot


Christer Holmberg
Ledamot

Helene Lindström
Ledamot


Erika Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Linda Sandler
Godkänd revisor