

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

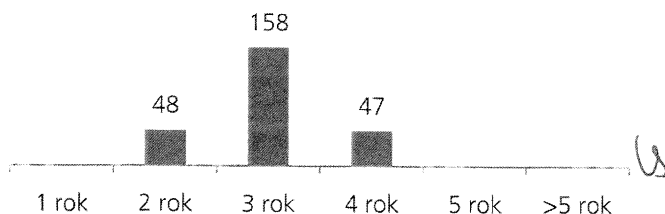
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

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 samt 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 underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av balkongbrädor	2012	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Nya P-platser	2010	
Övernattningsrum	2010	
Motionsrum	2010	Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
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
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2004	Etapp 2 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Renovering av balkonger	2001 - 2002	
Installation av snålspolande toaletter	1998	Målning, sommaren
Renovering av entréportar	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningsrör, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	

Planerat underhåll	År
Byte av ventilation	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via kabelnätet ComHem samt via nätverk Alltele
Teknisk förvaltning	Sweax
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 30 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erika Söderberg	Ledamot
Björn Nilsson	Ledamot
Helene Lindström	Ledamot
Christer Holmberg	Ledamot
Johan Freij	Ledamot

Ingrid Karlsson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Andrew Hutchings	
Monica Forslin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av ventilation

Under våren/sommaren 2013 genomförs byte av ventilationen

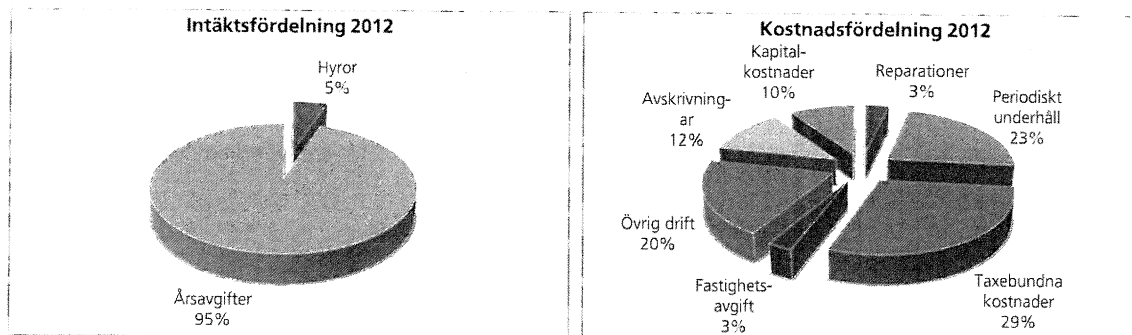
Föreningens ekonomi

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

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	568	551	535	520
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	0	0	400
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 717	1 732	790	825
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	31	25
Värmekostnad/kvm totalyta	126	121	138	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	23	26	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	66	69	26	35

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-1 955 915
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 326 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 926
summa ansamlad förlust	-1 012 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 163 487
att i ny räkning överförs	2 151 227

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	11 771 343	11 451 546
Övriga rörelseintäkter		107 272	107 482
		11 878 615	11 559 028

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 325 243	-1 321 068
Reparationer		-496 201	-734 863
Periodiskt underhåll		-3 163 487	-344 441
Taxebundna kostnader		-4 049 885	-3 829 704
Övriga driftskostnader		-583 381	-468 694
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-361 765	-345 826
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-527 605	-359 793
Personalkostnader		-296 417	-260 339
Avskrivningar		-1 691 254	-1 190 277
		-12 495 237	-8 855 005

RÖRELSERESULTAT

-616 623 **2 704 023**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 576	95 330
Räntekostnader		-1 342 868	-1 400 946
		-1 339 292	-1 305 616

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 955 915 **1 398 406**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	0	-230 416
		0	-230 416

SKATT

Skatt ändrad taxering		0	61 793
		0	61 793

ÅRETS RESULTAT

-1 955 915 **1 229 783** 

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	40 417 866	42 020 064
Maskiner och inventarier Not 4	244 419	333 475
	40 662 285	42 353 538
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 668 285	42 359 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 685	8 750
Övriga fordringar	3 145	3 062
Förutbetalda kostnader Not 5	149 471	351 383
	165 301	363 195
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 516	509
SBC klientmedel i SHB	1 785 250	2 368 241
	1 786 765	2 368 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 952 066	2 731 945
SUMMA TILLGÅNGAR	42 620 351	45 091 483

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	5 555 714	5 517 229
		7 545 694	7 507 209
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		943 655	0
Ansamlad förlust		0	-247 604
Årets resultat		-1 955 915	1 229 783
		-1 012 260	982 179
SUMMA EGET KAPITAL		6 533 434	8 489 388
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	0	109 007
		0	109 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	32 630 000	32 842 894
		32 630 000	32 842 894
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 164 000	1 241 829
Leverantörsskulder		722 464	736 038
Skatteskulder		29 598	13 659
Övriga kortfristiga skulder		70 064	59 074
Upplupna kostnader	Not 10	647 245	679 795
Förutbetalda avgifter och hyror		823 546	919 799
		3 456 917	3 650 194
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		42 620 351	45 091 483
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	34 411 000	33 266 000
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).

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.

	2012	2011
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%, 20%, 10%	3,33%, 20%, 10%
Port/säkerhetsdörr	3%	3%
Våtrum	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Energiåtgärder	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	14,3%	14,3%
Fönster	2%	2%
Markinventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bostadslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	20%	20%
Inventarier	33,3%	33,3%

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

	2012	2011
Årsavgifter	11 169 523	10 845 096
Hyresintäkter	601 820	606 450
	11 771 343	11 451 546

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	864 675	727 014
Fastighetsskötsel enligt beställning	50 567	13 869
Fastighetsskötsel gård beställning	7 334	0
Snöröjning/sandning	5 710	14 875
Städning entreprenad	297 000	378 750
Städning enligt beställning	28 823	18 585
Myndighetstillsyn	3 191	115 397
Gemensamma utrymmen	10 360	850
Gård	2 818	8 524
Serviceavtal	34 586	8 713
Förbrukningsmateriel	18 220	32 951
Brandskydd	1 959	1 540
	1 325 243	1 321 068

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	41 917
Gemensamma utrymmen	0	7 830
Tvättstuga	11 269	33 002
Sophantering/återvinning	2 082	0
Entré/trapphus	721	10 227
Lås	33 240	61 471
VVS	22 201	153 213
Värmeanläggning/undercentral	67 576	133 474
Ventilation	66 475	176 045
Elinstallationer	1 956	13 167
Tak	0	8 363
Fasad	145 950	0
Fönster	2 084	31 846
Mark/gård/utemiljö	50 537	0
Garage/parkering	0	9 388
Skador/klotter/skadegörelse	6 729	8 953
Vattenskada	85 381	45 967
	496 201	734 863

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	195 563
Tvättstuga	0	10 750
Värmeanläggning	1 669 593	0
Balkonger/altaner	1 493 894	0
Mark/gård/utemiljö	0	138 128
	3 163 487	344 441

Taxebundna kostnader

El	496 262	532 575
Värme	2 554 682	2 453 645
Vatten	575 844	467 463
Sophämtning/renhållning	336 001	287 518
Grovsopor	87 096	88 503
	4 049 885	3 829 704

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	235 113	229 957
Självrisk	181 534	0
Kabel-TV	152 016	214 657
Bredband	14 718	24 080
	583 381	468 694
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	361 765	345 826
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	7 316	13 280
Inkassering avgift/hyra	9 325	3 125
Övriga förluster	0	898
Revisionsarvode extern revisor	13 750	11 750
Föreningskostnader	16 241	10 080
Styrelseomkostnader	740	4 033
Fritids och Trivselkostnader	7 148	5 497
Förvaltningsarvode	176 980	176 049
Förvaltningsarvoden övriga	112 095	45 890
Administration	14 600	48 036
Korttidsinventarier	0	31 505
Konsultarvode	159 760	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 650	9 650
	527 605	359 793
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	230 792	199 611
Löner	2 000	0
Sociala kostnader	63 625	60 728
	296 417	260 339
Avskrivningar		
Byggnad	420 707	420 707
Förbättringar	1 181 491	680 514
Maskiner	80 525	80 525
Inventarier	8 531	8 531
	1 691 254	1 190 277
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	12 495 237	8 855 005

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 574 490	36 754 668
Nyanskaffningar (nya parkeringar och gym)	0	20 819 822
Utgående anskaffningsvärde	57 574 490	57 574 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-15 554 426	-14 453 205
Årets avskrivningar enligt plan	-1 602 198	-1 101 221
Utgående avskrivning enligt plan	-17 156 624	-15 554 426
Planenligt restvärde vid årets slut	40 417 866	42 020 064
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	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	487 193	84 568
Nyanskaffningar	0	402 625
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	487 193	487 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-153 718	-64 662
Årets avskrivningar enligt plan	-89 056	-89 056
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-242 774	-153 718
Redovisat restvärde vid årets slut	244 419	333 475
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal	9 378	9 118
Fastighetsförsäkring	30 091	235 113
Kabel TV	39 118	38 004
Sophämtning	20 609	20 552
Vatten	48 937	48 596
Bredband	1 338	0
	149 471	351 383

**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 enligt not nedan	5 555 714	382 926	-344 441	5 517 229
Summa bundet eget kapital	7 545 694	382 926	-344 441	7 507 209
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	943 655	-382 926	1 326 581	0
Ansamlad förlust	0	0	247 604	-247 604
Årets resultat	-1 955 915	-1 955 915	-1 229 783	1 229 783
Summa ansamlad förlust	-1 012 260	-2 338 841	344 402	982 179
Summa eget kapital	6 533 434	-1 955 915	-39	8 489 388

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 517 229	5 134 303
Reservering enligt stadgar	382 926	382 926
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-344 441	0
Vid årets slut	5 555 714	5 517 229

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	109 007	2 125 041
Årets avsättning	0	230 416
lanspråktagande	-109 007	-2 246 450
Vid årets slut	0	109 007

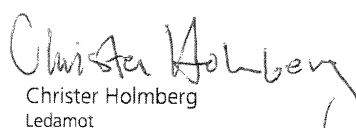
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Swedbank Hypotek AB	-	0	3 146 723	-
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,300 %	3 168 000	3 388 000	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	4,150 %	3 168 000	3 388 000	2017-09-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,500 %	4 249 500	4 499 500	2014-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,430 %	5 737 500	5 887 500	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,830 %	5 737 500	5 887 500	2013-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	4,600 %	5 737 500	5 887 500	2015-03-30
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	3,230 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB	2,600 %	3 996 000	0	2016-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		33 794 000	34 084 723	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 164 000	-1 241 829	
		32 630 000	32 842 894	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 974 000 Kr. 

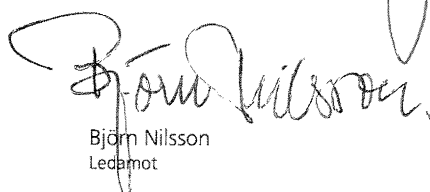
Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	27 040	24 750
El	56 361	48 802
Värme	419 244	329 913
Sophämtning	10 323	7 834
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	111 476	135 249
Reparationer	3 363	119 247
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Konsultarvode	4 238	0
	647 245	679 795

UPPSALA den 14/5 2013


Johan Freij
Ledamot


Christer Holmberg
Ledamot


Helene Lindström
Ledamot


Björn Nilsson
Ledamot


Erika Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2013


Linda Sandler
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2012.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 23/5-13



Linda Sandler