



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Kvannen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Claes Göran Hedman	Ledamot
Christer Holmberg	Ledamot
Björn Nilsson	Ledamot
Mattias Sundström	Ledamot
Ragnar Vidgar	Ledamot

Ulla Berglund	Suppleant
Rigmor Pernilla Gripenfeldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Berglund, Rigmor Pernilla Gripenfeldt och Mattias Sundström.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anne-Charlotte Eklund
Elsa Grahm
Hans Härkesjö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2015-11-11 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

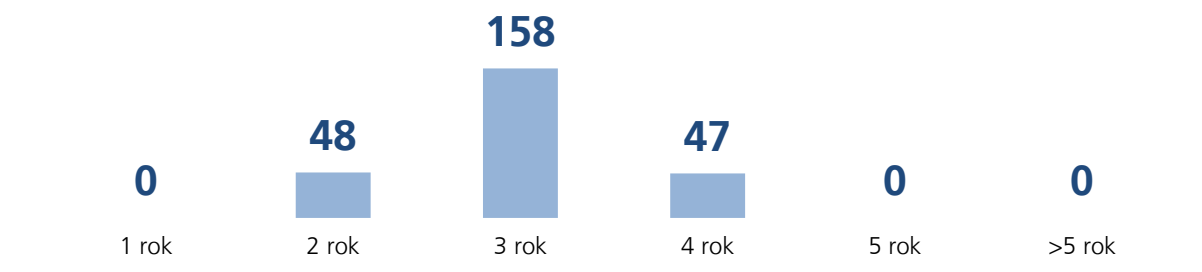
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 230 m², varav 19 679 m² utgör lägenhetsyta och 551 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 253 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kvantingen Körvelgatan 33
Tvättstugor	4 st servicehus med tvättstugor
Övernattningsrum	Körvelgatan 17
Motionsrum	2 st Körvelgatan 17
Cykelförråd	6 st cykelförråd
Garage	3 st garagelängor med 64 garageplatser

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
Förbättrad belysning i servicehus	2015	Utbyte till ny LED-belysning
Ommålning av staket på området	2015	
Målning av garage	2015	Utvändig målning
Förbättrad belysning i garage	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
utvändigt/invändigt		
Tilläggsisolering vindar med cellulosaisolering	2015	
Plåtarbeten garage	2015	Avrinningsplåt, nya stuprör
Utrensning av gamla cyklar på området	2015	
Ommålning av lekredskap på området	2015	
Ventilationsrengöring	2014	
Byte takfläktar till ventilation	2013	
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
OVK-Besiktning	2013	
Byte av balkongbrädor	2012	
Byte av fönster	2011	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Nya P-platser	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Övernattningsrum	2010	
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november.
Utbyte gårdsbelysning	2009	Samt komplettering med fasadbelysning
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Installation av säkerhetsdörrar	2008 - 2009	
Renovering av samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Omläggning av tak	2007 - 2008	Årsta Tak
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Ettapp 3 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2004	Ettapp 2 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2003	Ettapp 1 våren/sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga	2003	Ettapp 1 våren/sommaren
Renovering av balkonger	2001 - 2002	Målning, sommaren
Renovering av entréportar	1998	
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	
Planerat underhåll	År	
Rengöring av områdets avloppssystem	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via kabel-nätet ComHem samt via nätverk Alltele
Teknisk förvaltning	Sweax
Fastighetsjour/Skadeservice	Relita
Underhåll styr och reglerutrustning	AC Klimat AB och Siemens
Ohyresbekämpning	Svea Miljö och Hygien
Parkeringsbevakning	Parkia
Brandsläckare	Upplands brandservice
Sotning	Åke Huss ventilation och sotningstjänst
Nyckelhantering	Certego
Lokalvård, Trapphusstäd	Lejab
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi men vi har valt att höja avgifterna med 2,5% med start 1/1 2016.

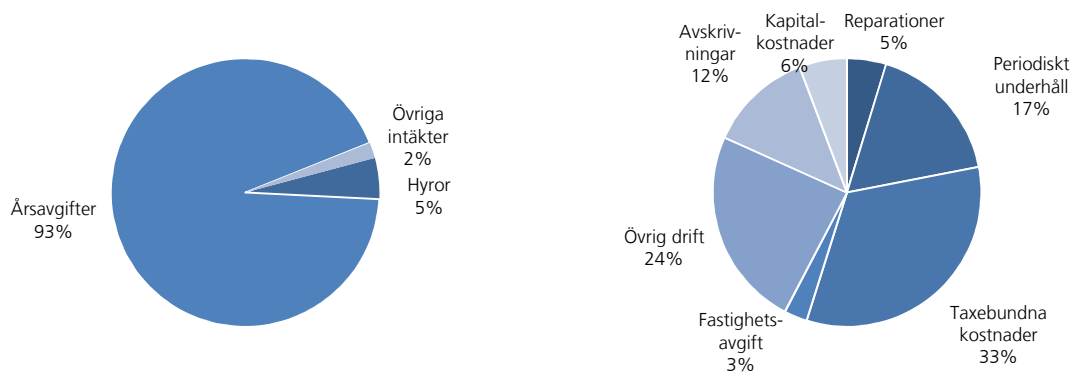
Området byggdes i början på 70-talet och ledningar och avlopp kan gå sönder. Vi kan t.ex. tvingas att göra en stamrenovering.

Detta är mycket kostsamma åtgärder och för att undvika alltför stora hyreshöjningar i framtiden så vill vi förebygga detta i så stor utsträckning som möjligt.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 260 799	735 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 230 198	12 258 956
Finansiella intäkter	1 096	2 010
Minskning kortfristiga fordringar	9 439	260 396
Ökning av kortfristiga skulder	17 935	0
	12 258 667	12 521 362
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 486 870	7 396 597
Finansiella kostnader	664 054	885 909
Minskning av långfristiga skulder	1 164 000	2 164 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	549 369
	11 314 924	10 995 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 204 542	2 260 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	943 743	1 525 487

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Garagen har fått en upprustning. Vi har målat om dem utvändigt samt ny LED-armatur invändigt och utvändigt samt gjort en del plåtarbeten för att undvika missfärgning av ytterväggar i samband med regn.

Servicehusen har också fått ny LED-belysning. Vi kommer att göra besparingar på elkostnaderna genom åtgärderna.

Träden vid parkeringsplatserna har beskurits.

Ommålning av lekredskapen.

Trafikskyltar utbytta.

Asfaltering inom området bland annat framför sophusen.

Cykelrensning har skett för att frigöra utrymme i cykelförrådet.

Tilläggsisolering av vindarna har gjorts i fastigheterna för att minska värmekostnaderna.

Föreningens gemensamhetslokal Kvantingen har hyrts ut till föreningens medlemmar 61 gånger.

Övernattningsrummet har hyrts ut under 21 nätter.

Händelser efter året

Rengöring av avloppssystemen kommer att utföras under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st

Överlåtelse under året: 32 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 342 st

Tillkommande medlemmar: 51 st

Avgående medlemmar: 40 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 353 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	579	568
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 377	1 437	1 546	1 717
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	126	103	126	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	44	54	66
Soliditet (%)	27	25	19	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	633	2 531	956	-1 956
Nettoomsättning (tkr)	12 001	12 027	12 001	11 772

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	633 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 495 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 126 000
summa balanserat resultat	5 002 337

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 003 967
7 006 304

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	12 000 778	12 002 198
Övriga rörelseintäkter	Not 2	229 420	256 758
Summa rörelseintäkter		12 230 198	12 258 956

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-8 705 060	-6 796 999
Övriga externa kostnader	Not 4	-466 845	-299 497
Personalkostnader	Not 5	-314 965	-300 102
Avskrivningar	Not 6	-1 447 216	-1 447 216
Summa rörelsekostnader		-10 934 086	-8 843 813

RÖRELSERESULTAT

1 296 112 **3 415 143**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 096	2 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	-664 054	-885 909
Summa finansiella poster	-662 958	-883 899

ÅRETS RESULTAT

633 153 **2 531 244**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	36 317 794	37 684 485
Maskiner och inventarier Not 8	0	80 525
Summa materiella anläggningstillgångar	36 317 794	37 765 010
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 323 794	37 771 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	120	489
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 227 751	2 293 078
Summa kortfristiga fordringar	3 227 871	2 293 567
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 521	1 521
Summa kassa och bank	1 521	1 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 229 391	2 295 087
SUMMA TILLGÅNGAR	39 553 185	40 066 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 661 376	2 698 871
Summa bundet eget kapital		5 651 356	4 688 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 369 184	2 800 446
Årets resultat		633 153	2 531 244
Summa fritt eget kapital		5 002 338	5 331 689
SUMMA EGET KAPITAL		10 653 694	10 020 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 957 198	27 105 198
Summa långfristiga skulder		25 957 198	27 105 198
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 148 000	1 164 000
Leverantörsskulder		583 005	654 821
Övriga skulder		87 935	81 594
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 123 353	1 039 944
Summa kortfristiga skulder		2 942 293	2 940 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 553 185	40 066 097
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	34 411 000	34 411 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	10 år, 30 år	10 år, 30 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år
Maskiner	Fullt avskrivna	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	11 392 719	11 392 719
	Hyror parkering	309 285	309 960
	Hyror garage	212 695	214 250
	Hyror förråd	81 000	79 200
	Hyror carport	4 950	5 940
	Öresutjämning	128	129
		12 000 778	12 002 198
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	117 587	25 048
	Försäkringsersättning	0	109 600
	Övriga intäkter	111 833	122 110
		229 420	256 758

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	947 961	998 694
	Fastighetsskötsel beställning	47 592	20 368
	Fastighetsskötsel gård beställning	148 041	134 795
	Snöröjning/sandning	90 448	12 987
	Städning entreprenad	231 924	280 420
	Städning enligt beställning	23 311	34 235
	Myndighetstillsyn	3 255	38 255
	Gemensamma utrymmen	6 591	7 070
	Gård	30 729	5 388
	Serviceavtal	63 477	58 010
	Förbrukningsmateriel	11 150	30 966
	Störningsjour och larm	2 544	3 725
	Brandskydd	3 151	5 854
		1 610 174	1 630 766
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 666	0
	Brf Lägenheter	0	77 448
	Gemensamma utrymmen	6 007	0
	Tvättstuga	24 777	20 306
	Sophantering/återvinning	0	27 952
	Entré/trapphus	2 731	7 833
	Lås	16 084	22 268
	VVS	22 397	73 293
	Värmeanläggning/undercentral	193 394	1 987
	Elinstallationer	161 972	24 978
	Tak	2 751	2 809
	Fasad	2 226	0
	Fönster	0	10 677
	Mark/gård/utemiljö	26 128	154 771
	Garage/parkering	25 117	11 254
	Skador/klotter/skadegörelse	4 825	1 815
	Vattenskada	37 875	38 411
	Övrigt	4 358	0
		537 308	475 801
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	150 251	0
	Vind	1 545 000	0
	Ventilation	0	163 495
	Fasad	211 216	0
	Garage/parkering	97 500	0
		2 003 967	163 495
	Taxebundna kostnader		
	El	418 507	395 091
	Värme	2 541 655	2 077 166
	Vatten	517 733	621 918
	Sophämtning/renhållning	311 014	332 140
	Grovsopor	27 325	72 016
		3 816 234	3 498 331

Not 3 fortsättning			
Övriga driftkostnader		2015	2014
	Försäkring	228 300	279 979
	Självrisk	0	205 500
	Kabel-TV	162 710	200 337
	Bredband	17 808	20 808
		408 818	706 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	328 559	321 981
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 705 060	6 796 999

Not 4		2015	2014
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
	Kreditupplysning	10 175	4 113
	Tele- och datakommunikation	10 111	4 882
	Juridiska åtgärder	24 375	0
	Inkassering avgift/hyra	2 650	3 000
	Övriga förluster	117 949	60
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	-250
	Föreningskostnader	8 317	16 480
	Styrelseomkostnader	0	3 495
	Fritids- och trivselkostnader	3 533	4 419
	Förvaltningsarvode	186 300	181 574
	Förvaltningsarvoden övriga	13 442	5 039
	Administration	10 259	6 063
	Korttidsinventarier	19 974	0
	Konsultarvode	34 755	50 362
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 130	20 260
		466 845	299 497

Not 5		2015	2014
PERSONALKOSTNADER			
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	258 974	246 360
	Sociala kostnader	55 991	53 742
		314 965	300 102

Not 6		2015	2014
AVSKRIVNINGAR			
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	945 984	945 984
	Maskiner	80 525	80 525
		1 447 216	1 447 216

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 574 490	57 574 490
	Utgående anskaffningsvärde	57 574 490	57 574 490
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 890 006	-18 523 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 691	-1 366 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 256 696	-19 890 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 317 794	37 684 485
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 985 000	111 985 000
	Taxeringsvärde mark	36 423 000	36 423 000
		148 408 000	148 408 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	1 408 000	1 408 000
		148 408 000	148 408 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	487 193	487 193
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	487 193	487 193
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-406 668	-326 143
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 525	-80 525
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-487 193	-406 668
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	80 525
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	117 587	0
	Osäkra kundfordringar	-117 587	0
	Skattekonto	3 743	3 415
	Skattefordran	19 635	26 213
	Klientmedel hos SBC	3 203 022	2 259 279
	Inkasso	0	4 171
	Fordringar	1 351	0
		3 227 751	2 293 078

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11 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	3 661 376	1 126 000	-163 495	2 698 871
S:a bundet eget kapital	5 651 356	1 126 000	-163 495	4 688 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 369 184	-1 126 000	2 694 739	2 800 446
Årets resultat	633 153	633 153	-2 531 244	2 531 244
S:a fritt eget kapital	5 002 338	-492 847	163 495	5 331 689
S:a eget kapital	10 653 694	633 153	0	10 020 540

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 698 871	2 837 451
	Reservering enligt stadgar	1 126 000	1 074 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 495	-1 212 580
	Vid årets slut	3 661 376	2 698 871

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,990 %	311 198	531 198	2017-06-30
Länsförsäkringar	4,110 %	2 508 000	2 728 000	2017-09-30
Länsförsäkringar	2,600 %	3 924 000	3 948 000	2016-09-30
Länsförsäkringar	1,490 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Länsförsäkringar	1,990 %	3 499 500	3 749 500	2017-06-30
Länsförsäkringar	1,990 %	5 287 500	5 437 500	2017-06-30
Länsförsäkringar	3,200 %	5 287 500	5 437 500	2016-03-30
Länsförsäkringar	1,100 %	5 287 500	5 437 500	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		27 105 198	28 269 198	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 148 000	-1 164 000	
		25 957 198	27 105 198	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 365 198 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	15 750	19 000
	Sociala avgifter	4 900	6 000
	Ränta	55 431	82 469
	Reparationer	6 666	0
	Gemensamma utrymmen	5 311	0
	Fastighetsskötsel enligt beställning	62 363	0
	Avgifter och hyror	972 932	932 475
		1 123 353	1 039 944

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 11 / 4 2016



Claes Göran Hedman
Ledamot



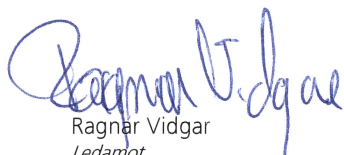
Christer Holmberg
Ledamot



Björn Nilsson
Ledamot



Mattias Sundström
Ledamot



Ragnar Vidgar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2016



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvannen

Org.nr. 717600-7792

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2015.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18/4-16



Linda Sandler
Auktoriserad revisor