

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kvannen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2025.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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	Ordförande
Christer Holmberg	Vice ordförande
Ragnar Vidgar	Sekreterare
Rigmor Pernilla Gripenfeldt	Ledamot
Mattias Sundström	Ledamot

Björn Eriksson	Suppleant
Andreas Fredriksson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Eriksson, Andreas Fredriksson, Rigmor Pernilla Gripenfeldt, Claes Göran Hedman och Ragnar Vidgar.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Linda Sandler	Ordinarie Extern	Folkessons Råd och Revision
---------------	------------------	-----------------------------



### Valberedning

Anne-Charlotte Eklund  
Inga Eriksson  
Elsa Grahn

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

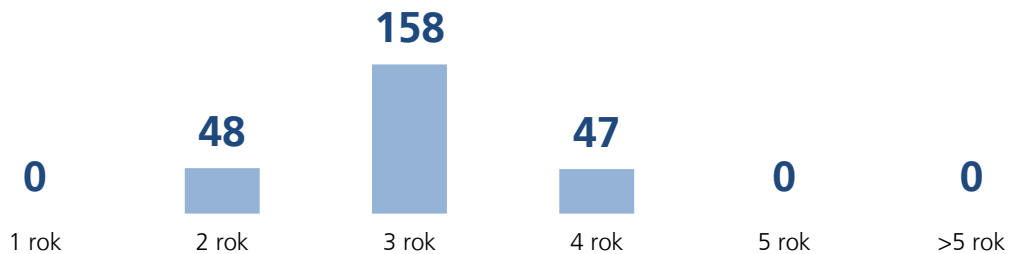
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 230 m<sup>2</sup>, varav 19 679 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 551 m<sup>2</sup> 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 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av avloppssystem	2016	Stampolning
Byte dörrar cykelförråd	2016	Monterat ståldörrar
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 utvändigt/invändigt	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
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 undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Nya p-platser	2010	
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november
Övernattningsrum	2010	
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	Kommentar
Byte av kulvertledning	2017	Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an

### 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	Nomor
Parkeringsbevakning	Parkia
Brandsläckare	Upplands brandservice
Sotning	Åke Huss ventilation och sotningstjänst
Nyckelhantering	Certego
Lokalvård, trapphusstäd	Mellansvenska Städ
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Störningsjour	Safe Security
Brandsäkerhet	Anticimex

### Övrig information

Vattenfall kommer att byta värmekulvert från deras huvudledning i Årstaparken intill vår undercentral på Körvelgatan 47. Detta bekostas av Vattenfall.

Styrelsen avser att uppdatera föreningens underhållsplan under 2017 och därefter även upprätta en flerårsbudget.

### Föreningens ekonomi

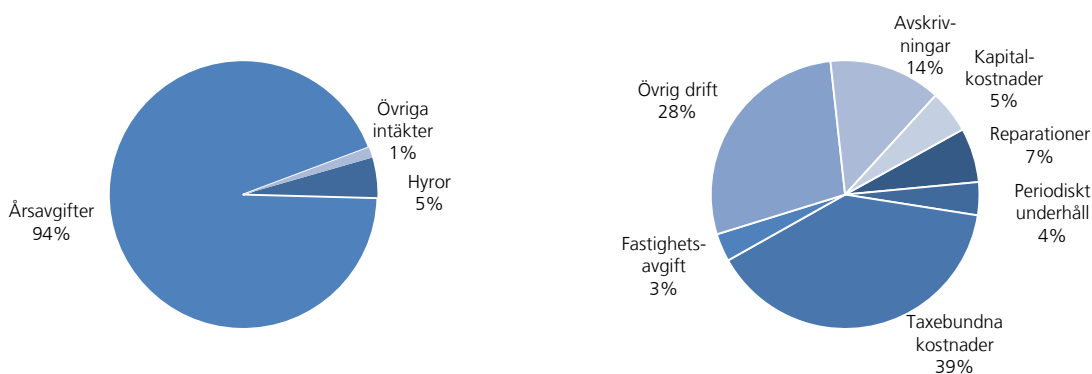
Ett lån om 1 000 000 kr har lösts i december

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 204 542</b>	<b>2 260 799</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	12 440 774	12 230 198
Finansiella intäkter	615	1 096
Minskning kortfristiga fordringar	6 062	9 439
Ökning av kortfristiga skulder	16 428	17 935
	<b>12 463 879</b>	<b>12 258 667</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 294 704	9 486 870
Finansiella kostnader	534 885	664 054
Minskning av långfristiga skulder	2 164 000	1 164 000
	<b>10 993 589</b>	<b>11 314 924</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 674 833</b>	<b>3 204 542</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 470 291</b>	<b>943 743</b>

\*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 1 268 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 räkenskapsåret

Byte av dörrar på cykelförråden till ståldörrar och stålät på insidan av fönstren.

Kontroll och högtrycksspolning av avloppsstammar.

Föreningens lokal Kvantingen har renoverats efter fuktskada och komplettering/uppdatering av porslin har gjorts.

Gångväg mellan Körvelgatan 3 och 5 har lagts om.

Vägbommar har satts upp på gångvägar mellan Körvelgatan 1 och 13 samt 53 och 55 för att förhindra obehörig biltrafik.

Uppsättning av ny s.k. "stosar" har satts upp på samtliga tak i föreningen.

Vi har bytt städfirma under året till Mellansvenska Städ.

Föreningens gemensamhetslokal Kvantingen har hyrts ut till föreningens medlemmar 29 gånger.

Övernattningsrummet har hyrts ut under 45 nätter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st  
Överlåtelse under året: 25 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 353 st  
Tillkommande medlemmar: 38 st  
Avgående medlemmar: 45 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 346 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	593	579	579	579
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 267	1 377	1 437	1 546
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	20	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	126	103	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	31	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	33	44	54
Soliditet (%)	33	27	25	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 245	633	2 531	956
Nettoomsättning (tkr)	12 333	12 001	12 027	12 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 679 m<sup>2</sup> bostäder och 551 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid 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	7 583 609	5 926 200	-2 003 967	3 661 376
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 573 589</b>	<b>5 926 200</b>	<b>-2 003 967</b>	<b>5 651 356</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 080 105	-5 926 200	2 637 120	4 369 184
Årets resultat	2 245 110	2 245 110	-633 153	633 153
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 325 214</b>	<b>-3 681 090</b>	<b>2 003 967</b>	<b>5 002 338</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 898 803</b>	<b>2 245 110</b>	<b>0</b>	<b>10 653 694</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 245 110
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 006 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-5 926 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 325 215</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>412 125</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 737 340</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 333 477	12 000 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 297	229 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 440 774</b>	<b>12 230 198</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 549 643	-8 705 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 683	-466 845
Personalkostnader	Not 6	-367 377	-314 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 691	-1 447 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 661 394</b>	<b>-10 934 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 779 380</b>	<b>1 296 112</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		615	1 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 885	-664 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-534 270</b>	<b>-662 958</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 245 110</b>	<b>633 153</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 245 110</b>	<b>633 153</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 34 951 103	36 317 794
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 951 103</b>	<b>36 317 794</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>34 957 103</b>	<b>36 323 794</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 080	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 690 020	3 227 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 692 100</b>	<b>3 227 871</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 521	1 521
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 521</b>	<b>1 521</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 693 620</b>	<b>3 229 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 650 723</b>	<b>39 553 185</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 583 609	3 661 376
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 573 589</b>	<b>5 651 356</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 080 105	4 369 184
Årets resultat		2 245 110	633 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 325 214</b>	<b>5 002 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 898 803</b>	<b>10 653 694</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 906 000	25 957 198
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 906 000</b>	<b>25 957 198</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 035 198	1 148 000
Leverantörsskulder		651 704	583 005
Övriga skulder		91 988	87 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 067 030	1 123 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 974 722</b>	<b>2 942 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 650 723</b>	<b>39 553 185</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2016	2015
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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	11 677 564	11 392 719
Hyror parkering	312 900	309 285
Hyror garage	208 770	212 695
Hyror förråd	79 850	81 000
Hyror carport	3 960	4 950
Gemensamhetslokal	21 250	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 935	0
Gästlägenhet	8 700	0
Öresutjämning	548	128
	<b>12 333 477</b>	<b>12 000 778</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fakturerade kostnader	663	117 587
	Övriga intäkter	106 634	111 833
		<b>107 297</b>	<b>229 420</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	985 836	947 961
	Fastighetsskötsel beställning	45 994	47 592
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 557	148 041
	Snöröjning/sandning	61 361	90 448
	Städning entreprenad	416 575	231 924
	Städning enligt beställning	36 686	23 311
	Myndighetstillsyn	3 255	3 255
	Gemensamma utrymmen	0	6 591
	Gård	68 556	30 729
	Serviceavtal	68 460	63 477
	Förbrukningsmateriel	17 143	11 150
	Störningsjour och larm	2 669	2 544
	Brandskydd	20 734	3 151
		<b>1 772 826</b>	<b>1 610 174</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	6 666
	Gemensamma utrymmen	2 572	6 007
	Tvättstuga	43 016	24 777
	Sophantering/återvinning	2 804	0
	Entré/trapphus	2 847	2 731
	Lås	33 122	16 084
	VVS	122 639	22 397
	Värmeanläggning/undercentral	14 269	193 394
	Ventilation	6 807	0
	Elinstallationer	20 667	161 972
	Tak	49 375	2 751
	Fasad	7 499	2 226
	Fönster	6 574	0
	Balkonger/altaner	1 915	0
	Mark/gård/utemiljö	94 625	26 128
	Garage/parkering	25 840	25 117
	Skador/klotter/skadegörelse	15 666	4 825
	Vattenskada	220 604	37 875
	Övrigt	0	4 358
		<b>670 841</b>	<b>537 308</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	150 251
	Gemensamma utrymmen	77 125	0
	Vind	0	1 545 000
	VVS	335 000	0
	Fasad	0	211 216
	Garage/parkering	0	97 500
		<b>412 125</b>	<b>2 003 967</b>



<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	456 640	418 507
Värme	2 607 197	2 541 655
Vatten	584 391	517 733
Sophämtning/renhållning	361 651	311 014
Grovsopor	3 874	27 325
	<b>4 013 753</b>	<b>3 816 234</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	193 308	228 300
Kabel-TV	129 378	162 710
Bredband	17 808	17 808
	<b>340 494</b>	<b>408 818</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>339 604</b>	<b>328 559</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 549 643</b>	<b>8 705 060</b>
<b>Not 5</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	2 450	10 175
Tele- och datakommunikation	6 453	10 111
Juridiska Åtgärder	16 375	24 375
Inkassering avgift/hyra	2 125	2 650
Övriga förluster	240	117 949
Revisionsarvode extern revisor	15 750	14 875
Föreningskostnader	13 213	8 317
Styrelseomkostnader	1 341	0
Fritids- och trivselkostnader	5 268	3 533
Förvaltningsarvode	193 893	186 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	13 442
Administration	5 074	10 259
Korttidsinventarier	9 633	19 974
Konsultarvode	95 739	34 755
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 130	10 130
	<b>377 683</b>	<b>466 845</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	296 100	258 974
	Sociala kostnader	71 277	55 991
		<b>367 377</b>	<b>314 965</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	945 984	945 984
	Maskiner	0	80 525
		<b>1 366 691</b>	<b>1 447 216</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 574 490	57 574 490
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 574 490</b>	<b>57 574 490</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 256 696	-19 890 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 691	-1 366 691
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 623 387</b>	<b>-21 256 696</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 951 103</b>	<b>36 317 794</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	124 955 000	111 985 000
	Taxeringsvärde mark	46 925 000	36 423 000
		<b>171 880 000</b>	<b>148 408 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	170 000 000	147 000 000
	Lokaler	1 880 000	1 408 000
		<b>171 880 000</b>	<b>148 408 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	487 193	487 193
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>487 193</b>	<b>487 193</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-487 193	-406 668
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-80 525
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-487 193</b>	<b>-487 193</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	117 587	117 587
	Osäkra kundfordringar	-117 587	-117 587
	Skattekonto	4 048	3 743
	Skattefordran	8 590	19 635
	Klientmedel hos SBC	4 673 313	3 203 022
	Inkasso	4 069	0
	Fordringar	0	1 351
		<b>4 690 020</b>	<b>3 227 751</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	3 661 376	2 698 871
	Reservering enligt stadgar	5 926 200	1 126 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 003 967	-163 495
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 583 609</b>	<b>3 661 376</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Länsförsäkringar	1,990 %	5 137 500	5 287 500	2017-06-30
Länsförsäkringar	1,270 %	5 137 500	5 287 500	2019-03-30
Länsförsäkringar	1,100 %	5 137 500	5 287 500	2018-03-30
Länsförsäkringar	1,140 %	3 900 000	3 924 000	2020-01-24
Länsförsäkringar	1,990 %	91 198	311 198	2017-06-30
Länsförsäkringar	4,110 %	2 288 000	2 508 000	2017-09-30
Länsförsäkringar	0,000 %	0	1 000 000	-
Länsförsäkringar	1,990 %	3 249 500	3 499 500	2017-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>24 941 198</b>	<b>27 105 198</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 035 198	-1 148 000	
		<b>23 906 000</b>	<b>25 957 198</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 221 198 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenfall kommer att byta värmekulvert från huvudledningen i Årstaparken fram till undercentralen på Körvelgatan 47.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	16 700	15 750
	Sociala avgifter	5 200	4 900
	Ränta	41 035	55 431
	Reparationer	0	6 666
	Gemensamma utrymmen	0	5 311
	Fastighetsskötsel enligt beställning	0	62 363
	Städning enligt beställning	12 250	0
	Avgifter och hyror	991 845	972 932
		<b>1 067 030</b>	<b>1 123 353</b>

## Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 30 / 3 2017



Claes Göran Hedman  
Ordförande



Christer Holmberg  
Vice ordförande



Ragna Vidgar  
Sekreterare



Rigmor Pernilla Gripenfeldt  
Ledamot



Mattias Sundström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2016.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***


Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25/4-17



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor