

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kvannen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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, Christer Holmberg och Mattias Sundström.

Styrelsen har under året avhållit 13 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 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

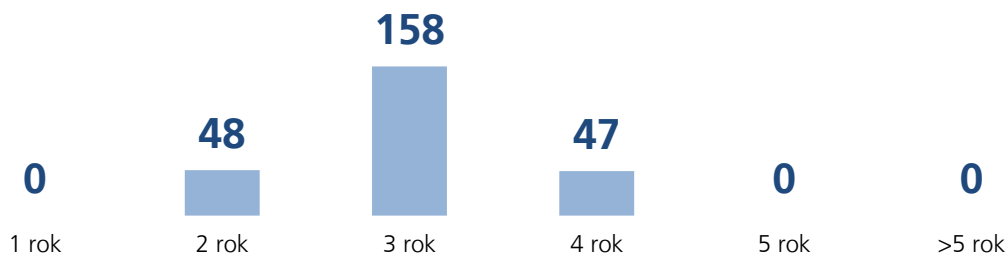
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 230 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 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av kulvertledning	2017	Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an
Rengöring av avloppssystem	2016	Stamspolning
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	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 undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Motionsrum	2010	Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Nya p-platser	2010	
Övernattningsrum	2010	
Utbyte gårdsbelysning	2009	Samt komplettering med fasadbelysning
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Renovering av samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Installation av säkerhetsdörrar	2008 - 2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	Årsta Tak
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
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	Målning, sommaren
Renovering av entréportar	1998	
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av Kabel-TV	1987	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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	Anticimex
Parkeringsbevakning	Parkia
Brandsläckare	Anticimex
Nyckelhantering	Certego
Lokalvård, trapphusstäd	Mellansvenska Städ
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Störningsjour	Safe Security
Brandsäkerhet	Anticimex
Egenkontroll systematiskt brandskydd	Anticimex
Saneringsförsäkring byggnad	Anticimex
Gymredskap	Nordic Gym
Kopiatorservice	Office Partner
Sophämtning av papper, glas, metall, grovsopor	Returpapperscentralen
Kontorstelefon	Tele 2
Entrémattor servicehus	Carpeting
Övervakning/rondering	Safe Security

## Övrig information

Föreningens gemensamhetslokal Kvantingen har varit uthyrd till medlemmar 64 ggr under 2017.

Övernattningsrummet har varit uthyrt 44 nätter.

12 st överlåtelse/försäljningar har skett under året.

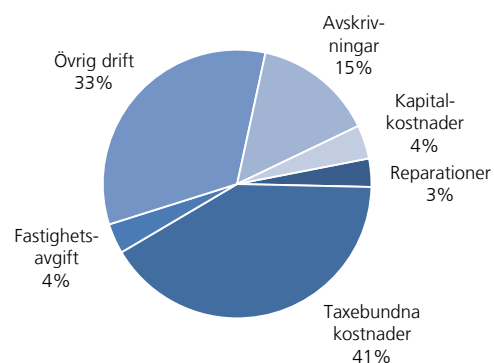
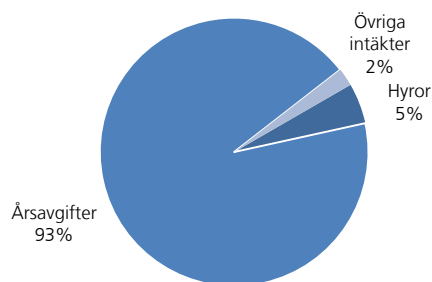
## Föreningens ekonomi

Ett av föreningens mindre lån har lösts under året och ett av de större har omsatts med en räntesänkning på ca 3%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 674 833</b>	<b>3 204 542</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	12 564 236	12 440 774
Finansiella intäkter	124	615
Minskning kortfristiga fordringar	11 261	6 062
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 428
	<b>12 575 621</b>	<b>12 463 879</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 806 792	8 294 704
Finansiella kostnader	391 616	534 885
Minskning av långfristiga skulder	1 035 198	2 164 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 845	0
	<b>9 296 451</b>	<b>10 993 589</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 954 003</b>	<b>4 674 833</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 279 169</b>	<b>1 470 291</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 1 315 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

Inventering av träd och buskplanteringar har gjorts och en skötselplan för kommande år har upprättats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 346  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 347

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	593	593	579	579
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 215	1 267	1 377	1 437
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	129	126	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	26	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	26	33	44
Soliditet (%)	38	33	27	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 999	2 245	633	2 531
Nettoomsättning (tkr)	12 327	12 333	12 001	12 027

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	13 097 684	5 926 200	-412 125	7 583 609
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 087 664</b>	<b>5 926 200</b>	<b>-412 125</b>	<b>9 573 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 188 861	-5 926 200	2 657 235	1 080 105
Årets resultat	2 999 261	2 999 261	-2 245 110	2 245 110
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>810 400</b>	<b>-2 926 939</b>	<b>412 125</b>	<b>3 325 214</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 898 064</b>	<b>2 999 261</b>	<b>0</b>	<b>12 898 803</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 999 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 737 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 926 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>810 400</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 564
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>888 964</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 326 651	12 333 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 585	107 297
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 564 236</b>	<b>12 440 774</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 959 738	-7 549 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 461	-377 683
Personalkostnader	Not 6	-323 594	-367 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 691	-1 366 691
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 173 483</b>	<b>-9 661 394</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 390 753</b>	<b>2 779 380</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 616	-534 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-391 492</b>	<b>-534 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 999 261</b>	<b>2 245 110</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 999 261</b>	<b>2 245 110</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	33 584 412	34 951 103
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 584 412</b>	<b>34 951 103</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>33 590 412</b>	<b>34 957 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 476	2 080
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	7 956 532	4 690 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>7 960 008</b>	<b>4 692 100</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>7 961 529</b>	<b>4 693 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 551 941</b>	<b>39 650 723</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 12	13 097 684	7 583 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 087 664</b>	<b>9 573 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 188 861	1 080 105
Årets resultat		2 999 261	2 245 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>810 400</b>	<b>3 325 214</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 898 064</b>	<b>12 898 803</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 962 000	23 906 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 962 000</b>	<b>23 906 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	944 000	1 035 198
Leverantörsskulder		616 206	651 704
Skatteskulder		3 301	0
Övriga skulder		91 901	91 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 036 469	1 067 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 691 877</b>	<b>2 845 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 551 941</b>	<b>39 650 723</b>

---

## Noter

---

### 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	11 677 564	11 677 564
Hyror parkering	313 645	312 900
Hyror garage	216 355	208 770
Hyror förråd	80 190	79 850
Hyror carport	3 960	3 960
Gemensamhetslokal	15 600	21 250
Avgift andrahandsuthyrning	13 390	19 935
Gästlägenhet	5 400	8 700
Öresutjämning	547	548
	<b>12 326 651</b>	<b>12 333 477</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fakturerade kostnader	4 830	663
	Försäkringsersättning	128 810	0
	Övriga intäkter	103 945	106 634
		<b>237 585</b>	<b>107 297</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 015 471	985 836
	Fastighetsskötsel beställning	31 623	45 994
	Fastighetsskötsel gård beställning	212 378	45 557
	Snöröjning/sandning	90 912	61 361
	Städning entreprenad	332 364	416 575
	Städning enligt beställning	106 776	36 686
	Mattvätt/Hyrmattor	7 498	0
	Myndighetstillsyn	3 255	3 255
	Bevakning	27 950	0
	Gård	0	68 556
	Serviceavtal	105 831	68 460
	Förbrukningsmateriel	13 182	17 143
	Störningsjour och larm	6 900	2 669
	Brandskydd	27 194	20 734
	Fordon	3 366	0
		<b>1 984 699</b>	<b>1 772 826</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	1 588	0
	Gemensamma utrymmen	30 883	2 572
	Tvättstuga	56 659	43 016
	Sophantering/återvinning	7 315	2 804
	Entré/trapphus	10 754	2 847
	Lås	16 793	33 122
	VVS	23 019	122 639
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 269
	Ventilation	4 830	6 807
	Elinstallationer	25 921	20 667
	Bredband	2 894	0
	Tak	13 458	49 375
	Fasad	8 544	7 499
	Fönster	0	6 574
	Balkonger/altaner	0	1 915
	Mark/gård/utemiljö	0	94 625
	Garage/parkering	23 212	25 840
	Skador/klotter/skadegörelse	100 430	15 666
	Vattenskada	0	220 604
		<b>326 300</b>	<b>670 841</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	78 564	0
	Gemensamma utrymmen	0	77 125
	VVS	0	335 000
		<b>78 564</b>	<b>412 125</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	515 784	456 640
Värme	2 490 933	2 607 197
Vatten	531 847	584 391
Sophämtning/renhållning	315 087	361 651
Grovsopor	43 220	3 874
	<b>3 896 871</b>	<b>4 013 753</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	184 775	193 308
Kabel-TV	119 226	129 378
Bredband	17 808	17 808
	<b>321 809</b>	<b>340 494</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>351 495</b>	<b>339 604</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 959 738</b>	<b>7 549 643</b>
<b>Not 5</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	306	2 450
Tele- och datakommunikation	7 033	6 453
Juridiska åtgärder	82 438	16 375
Inkassering avgift/hyra	4 250	2 125
Övriga förluster	110	240
Revisionsarvode extern revisor	17 125	15 750
Föreningskostnader	3 505	13 213
Styrelseomkostnader	2 651	1 341
Fritids- och trivselkostnader	8 005	5 268
Förvaltningsarvode	199 208	193 893
Förvaltningsarvoden övriga	5 531	0
Administration	12 770	5 074
Korttidsinventarier	65 620	9 633
Konsultarvode	104 778	95 739
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 130	10 130
	<b>523 461</b>	<b>377 683</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	258 680	296 100
	Sociala kostnader	64 914	71 277
		<b>323 594</b>	<b>367 377</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	945 984	945 984
		<b>1 366 691</b>	<b>1 366 691</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-22 623 387	-21 256 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 691	-1 366 691
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 990 078</b>	<b>-22 623 387</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 584 412</b>	<b>34 951 103</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	124 955 000	124 955 000
	Taxeringsvärde mark	46 925 000	46 925 000
		<b>171 880 000</b>	<b>171 880 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	170 000 000	170 000 000
	Lokaler	1 880 000	1 880 000
		<b>171 880 000</b>	<b>171 880 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-487 193
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	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>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	117 587	117 587
	Osäkra kundfordringar	-117 587	-117 587
	Skattekonto	4 050	4 048
	Skattefordran	0	8 590
	Klientmedel hos SBC	7 952 482	4 673 313
	Inkasso	0	4 069
		<b>7 956 532</b>	<b>4 690 020</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	7 583 609	3 661 376
	Reservering enligt stadgar	5 926 200	5 926 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-412 125	-2 003 967
	<b>Vid årets slut</b>	<b>13 097 684</b>	<b>7 583 609</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Länsförsäkringar	1,770 %	4 987 500	5 137 500	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,270 %	4 987 500	5 137 500	2019-03-30
Länsförsäkringar	1,100 %	4 987 500	5 137 500	2018-03-30
Länsförsäkringar	1,550 %	3 876 000	3 900 000	2019-12-30
Länsförsäkringar	-	0	91 198	-
Länsförsäkringar	1,160 %	2 068 000	2 288 000	2018-01-01
Länsförsäkringar	1,160 %	2 999 500	3 249 500	2019-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 906 000</b>	<b>24 941 198</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-944 000	-1 035 198	
		<b>22 962 000</b>	<b>23 906 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 186 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	16 700	16 700
Sociala avgifter	5 200	5 200
Ränta	34 414	41 035
Avgifter och hyror	963 394	991 845
Städning enligt beställning	11 375	12 250
Diverse kortköp	5 386	0
	<b>1 036 469</b>	<b>1 067 030</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2018 skall rengöring av ventilationssystemet göras samt en OVK-besiktning utföras.

Renovering av lekplatser kommer att påbörjas under 2018.

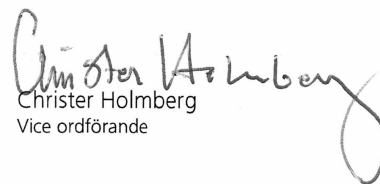
---

## Styrelsens underskrifter

---

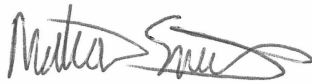
UPPSALA den 27/4 2018

  
Claes-Göran Hedman  
Ordförande

  
Christer Holmberg  
Vice ordförande

  
Ragnar Vidgar  
Sekreterare

  
Rigmor Pernilla Gripenfeldt  
Ledamot

  
Mattias Sundström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2018

  
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 2017.

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 2017 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*

Mina 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 mina 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 mina 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. Mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

①

## **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 2017 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 2018-05-07



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor