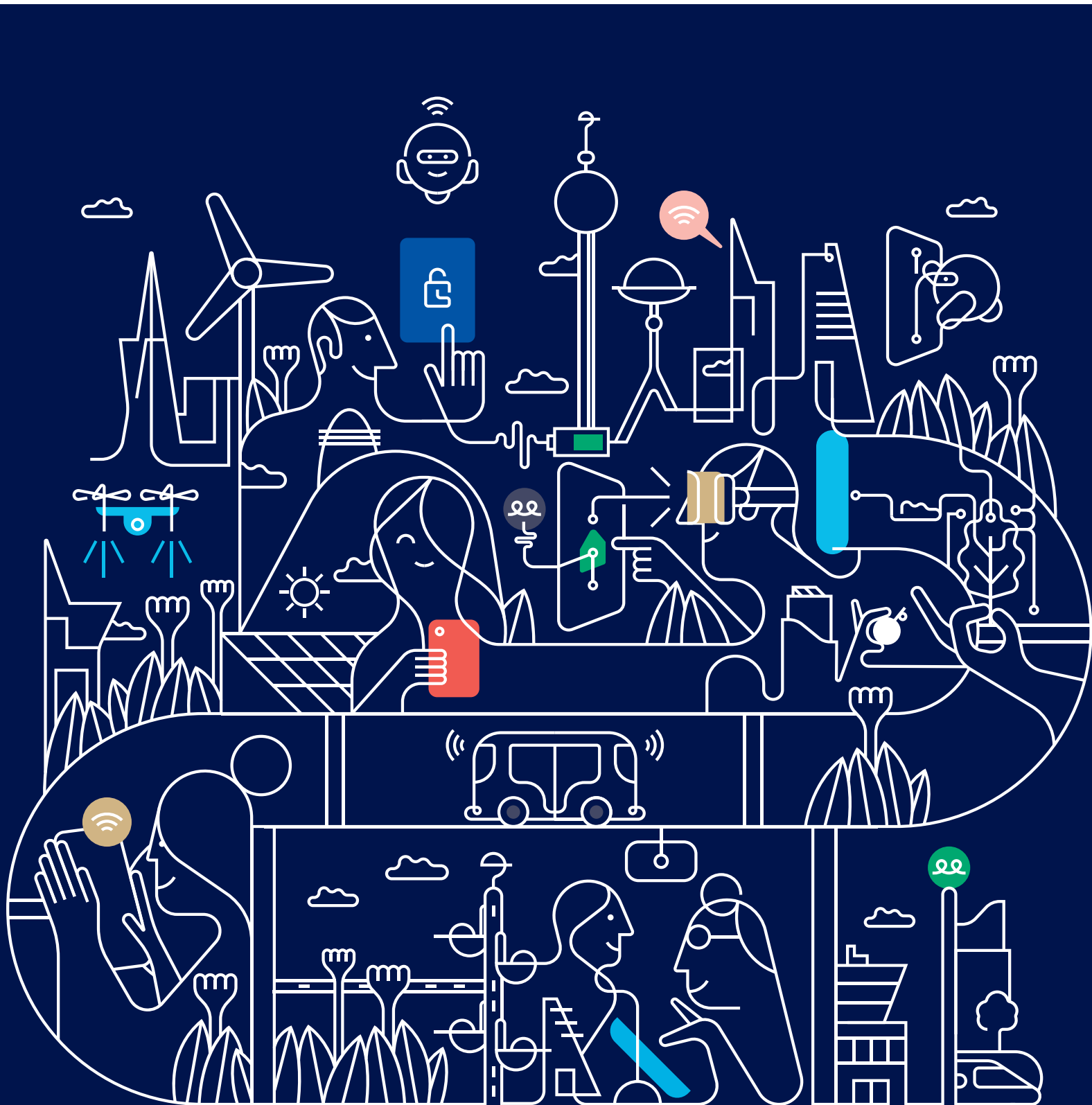




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvannen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2051.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Peter Öström	Ordförande
Elsa Grahn	Ledamot
Carina Kindström	Ledamot
Kaj Allestad – eget utträde 2022	Ledamot
Karl Eriksson - efter fyllnadsval extrastämma december 2022	Ledamot
Håkan Adenmark	Suppleant
Jonas Eliasson	Suppleant
Ulrika Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Adenmark, Jonas Eliasson, Ulrika Jansson, Anette Ågren och Peter Öström.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sandler

Ordinarie Extern

Folkesson AB

Valberedning

Björn Eriksson

Inga Eriksson

Christoffer Lidbom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-14. Extra stämma med anledning av beslut om stamreovering (VVS-projekt).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 25 flerbostadshus.

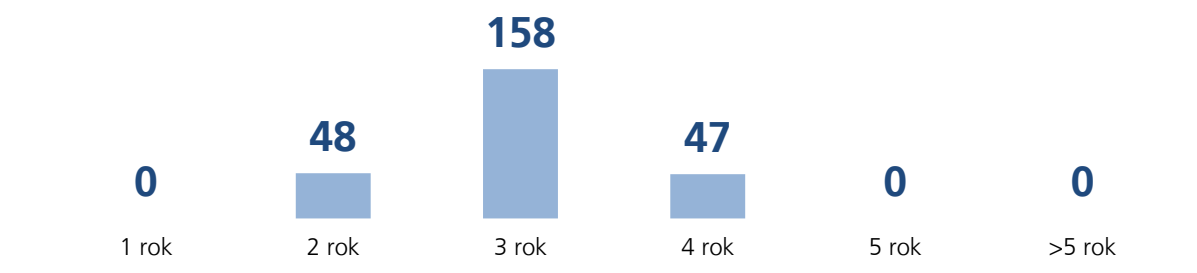
Fastigheternas värdeår är 1971.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 253 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Tvättstugor

Övernattningsrum

Motionsrum

Cykelförråd

Garage

Carport

P-platser med el

P-platser utan el

MC-garage

Soprum med källsortering

Kommentar

Kvantingen Körvelg. 33

4 st servicehus

Körvelgatan 17

2 st Körvelgatan 17

6 separata hus

62 platser

3 platser

123 platser

103 platser

1 garage - 3 platser

4 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-10-27.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte undercentraler	2022	
Byte belysning parkering	2022	
Byte belysning ute/inne garage	2022	
Målning lekredskap och utemöbler	2022	
Trädbeskärning	2022	
Projektering VVS-projekt inkl el, ventilation, mark	2022	
VVS-projekt inkl el, ventilation, mark	2021	Utredning
Ny radonmätning på åtgärdade huskroppar	2021 - 2022	Uppföljning för att säkerställa att åtgärder ger önskat resultat
Åtgärder efter radonmätning	2021	Alla rödmarkerade huskroppar åtgärdade med radonfläktar
Cykel o grillrensning	2021	
Golvård trapphus	2021	
Rensning ventilationskanaler	2021	
Miljö- och hälsoskyddstillsyn enligt miljöbalken	2021	Utan anmärkning
Ny underhållsplan	2020	
Cykel och grillrensning	2020	
Radonmätning	2020 - 2021	
Byte stolparmatur på innegårdar	2019	
Cykel och grillrensning	2019	
Fiberinstallation Comhem	2018	Fiber till alla lägenheter för bredband, tv, tfn
Elektroniskt låssystem	2018	Installation i cykelförråd o sophus.
OVK	2018	
Byte av kulvertledning	2017	Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an
Rengöring av avloppssystem	2016	Stamspolning
Byte dörrar cykelförråd	2016	Monterat ståldörrar
Utrensning av gamla cyklar på området	2015	
Ommålning av staket på området	2015	
Ommålning av lekredskap på området	2015	
Plåtarbeten garage	2015	Avrinningsplåt, nya stuprör
Tilläggsisolering vindar med cellulosaisolering	2015	
Förbättrad belysning i servicehus	2015	Utbyte till ny LED-belysning
Målning av garage	2015	Utvändig målning
Förbättrad belysning i garage.	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
Utvändigt/invändigt		
Ventilationsrengöring	2014	
Byte takfläktar till ventilation	2013	
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
OVK-Besikting	2013	
Byte av balkongbrädor	2012	
Byte av fönster	2011	
Byte av undercentral	2011 - 2012	Samt injustering av värmen
Motionsrum	2010	Ettapp 1 januari/februari. Ettapp 2 november
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Radonmätning	2010 - 2011	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010 - 2011	
Nya P-platser	2010	

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	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	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddstationer	2023	Försenat 1 år pga lång handläggningstid Vattenfall
Stamrenovering inkl. el, ventilation, solceller	2023 till 2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör bredband, TV, IP-telefoni	Via fiber-nät Tele2 (ComHem)
Skadedjur och ohyrabekämpning	Anticimex
Parkeringsbevakning	Parkia
Nyckel- och taggshantering	Certego
Lokalvård, trapphusstäd	Mellansvenska Städ
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Störningsjour	Safe Security
Brandsäkerhet	Anticimex
Egenkontroll systematiskt brandskydd	Anticimex
Saneringsförsäkring byggnad	Anticimex
Gymredskap	Nordic Gym
Kopiatorservice	Nordlo group
Sophämtning, plats, papper, glas, metall, småbatterier och ljuskällor	Returpapperscentralen
Telefon - bokning Kvantingen och övernattningsrum	Tele 2
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice (inre och yttre skötsel, felanmälan)	Sweax
Tvättstugeservice	Riksbyggen
Köhantering p-platser, garage och förråd	SBC
Fastighetsdrift	Riksbyggen

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % män och 40 % kvinnor.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och ytterligare ett lån på 4,2 milj. amorterades av under året för att hålla räntekostnader nere.

Årsavgifterna kommer att höjas, hur mycket blir beroende på kommande VVS-projekt samt ökade kostnader allmänt i samhället. Utförligare information om VVS-projektet finns att läsa på www.kvannen.se under Information - VVS. Föreningen har erhållit 6 450 tkr i bidrag från Boverket som del av finansiering av VVS-projektet.

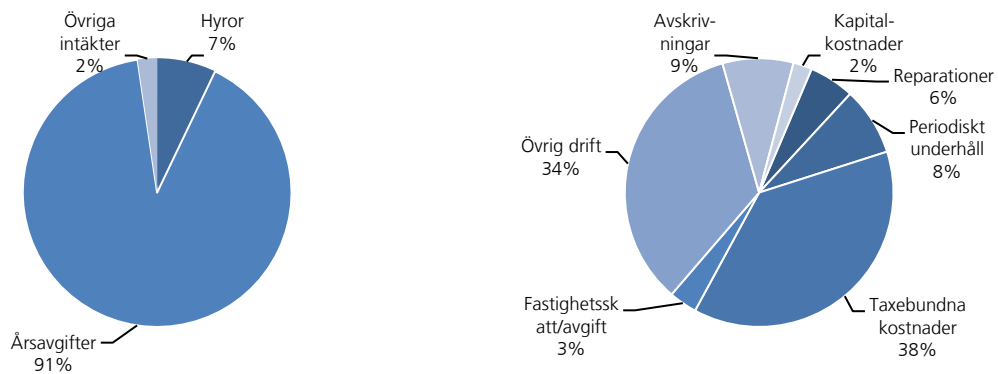
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 208 557	15 319 191
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 126 715	13 711 403
Finansiella intäkter	17 858	900
Minskning kortfristiga fordringar	0	178 893
Ökning av kortfristiga skulder	5 755 519	213 692
	19 900 092	14 104 888
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 204 069	10 841 478
Finansiella kostnader	277 156	242 544
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 844	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 415	0
Minskning av långfristiga skulder	4 711 500	4 131 500
	16 244 984	15 215 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 863 665	14 208 557
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 655 107	-1 110 634

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny belysning parkering samt ute- och inbelysning i garagen.

Nya undercentraler installerades under våren.

Trädbeskärning träd parkering och längs Fålhagsleden samt gårdar. Föryngringsbeskärning buskar.

Målning lekställningar och utemöbler.

Vi beställde laddstolpar till 14 st bilplatser Q1 2022 men pga långa handläggningstider hos Vattenfall har de ej kunnat utföras under året.

Vid årsstämman antogs en hållbarhetspolicy för föreningen.

I övrigt har året mycket fokuserats på kommande VVS-projekt och den projektering som pågått. Vid en extrastämma den 14 december så beslutade medlemmarna att projektet ska genomföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 253 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 355

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 33

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 350

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	631	614	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	622	861	1 071	1 119
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	128	127	118	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	42	40	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	12	17	16
Soliditet (%)	56	55	49	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 589	1 501	3 617	931
Nettoomsättning (tkr)	13 894	13 460	12 942	12 425

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

Förändringar 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	29 672 722	747 000	-932 579	29 858 301
S:a bundet eget kapital	31 662 702	747 000	-932 579	31 848 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 060 448	-747 000	2 433 488	-9 746 937
Årets resultat	1 588 592	1 588 592	-1 500 909	1 500 909
S:a fritt eget kapital	-6 471 857	841 592	932 579	-8 246 027
S:a eget kapital	25 190 845	1 588 592	0	23 602 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 588 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 313 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-747 000
summa balanserat resultat	-6 471 857

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

1 026 663
-5 445 194

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 894 079	13 459 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 637	251 466
Summa rörelseintäkter		14 126 715	13 711 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 261 133	-9 994 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 777	-566 871
Personalkostnader	Not 6	-275 159	-280 094
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 074 756	-1 127 372
Summa rörelsekostnader		-12 278 826	-11 968 850
RÖRELSERESULTAT		1 847 890	1 742 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 858	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 156	-242 544
Summa finansiella poster		-259 298	-241 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 588 592	1 500 909
ÅRETS RESULTAT		1 588 592	1 500 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	27 325 357	28 389 210
Maskiner	Not 9	37 707	17 766
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 363 064	28 406 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 369 064	28 412 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 010	600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	17 332 839	14 217 880
Summa kortfristiga fordringar		17 334 849	14 218 480
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		561 674	1 521
Summa kassa och bank		561 674	1 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 896 523	14 220 000
SUMMA TILLGÅNGAR		45 265 587	42 632 977

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll	Not 13	29 672 722	29 858 301
Summa bundet eget kapital		31 662 702	31 848 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 060 448	-9 746 937
Årets resultat		1 588 592	1 500 909
Summa fritt eget kapital		-6 471 857	-8 246 027
SUMMA EGET KAPITAL		25 190 845	23 602 254
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 907 000	16 468 500
Summa långfristiga skulder		11 907 000	16 468 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	324 000	474 000
Leverantörsskulder		607 080	721 126
Skatteskulder		59 350	65 334
Övriga skulder		87 541	77 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 089 771	1 224 204
Summa kortfristiga skulder		8 167 742	2 562 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 265 587	42 632 977

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	12 793 730	12 412 613
Hyror parkering	512 337	500 530
Hyror garage	319 692	314 882
Hyror förråd	162 469	157 210
Hyror carport	9 270	8 550
Hysesrabatt	-880	0
Gemensamhetslokal	12 600	6 300
Parkering	0	10 150
Överlåtelse/pantsättning	37 433	0
Avgift andrahandsuthyrning	42 245	40 971
Gästlägenhet	5 000	8 450
Öresutjämning	183	281
	13 894 079	13 459 938

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	5 229
	Återbäring försäkringsbolag	51 916	0
	Övriga intäkter	180 721	246 237
		232 637	251 466
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	843 280	901 031
	Fastighetsskötsel beställning	99 626	86 879
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	146 765	98 363
	Snöröjning/sandning	222 265	101 412
	Städning entreprenad	336 742	378 573
	Städning enligt beställning	0	20 125
	Mattvätt/Hyrmattor	1 726	16 036
	Myndighetstillsyn	20 925	165 999
	Bevakning	2 813	0
	Gemensamma utrymmen	1 976	0
	Garage/parkering	51 772	0
	Sophantering	0	34 851
	Gård	3 371	36 758
	Serviceavtal	387 020	344 664
	Förbrukningsmateriel	29 031	23 903
	Störningsjour och larm	15 874	19 819
	Brandskydd	27 567	27 195
	Fordon	15 813	2 605
		2 221 566	2 258 213
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 904
	Gemensamma utrymmen	42 677	21 723
	Tvättstuga	31 976	54 609
	Entré/trapphus	19 053	14 121
	Lås	6 926	71 133
	VVS	228 671	118 635
	Värmeanläggning/undercentral	4 378	40 634
	Ventilation	105 244	203 185
	Elinstallationer	24 103	28 981
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 046	918
	Tak	1 688	0
	Fönster	1 069	0
	Mark/gård/utemiljö	0	36 090
	Garage/parkering	7 987	16 872
	Skador/klotter/skadegörelse	143 570	40 800
	Vattenskada	69 634	0
		691 022	678 605
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	21 563	0
	Tvättstuga	41 850	0
	Värmeanläggning	644 750	0
	Ventilation	37 250	892 714
	Elinstallationer	281 250	39 865
		1 026 663	932 579

Taxebundna kostnader		
El	775 470	574 924
Värme	2 594 298	2 578 480
Vatten	831 588	843 878
Sophämtning/renhållning	536 703	410 561
Grovsopor	14 183	36 860
	4 752 241	4 444 702
Övriga driftkostnader		
Försäkring	395 970	409 019
Självrisk	48 300	0
Kabel-TV	702 932	850 482
Bredband	0	2 876
	1 147 202	1 262 377
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	422 439	418 037
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 261 133	9 994 513

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Medlemsinformation	0	1 080
	Tele- och datakommunikation	7 485	4 932
	Juridiska åtgärder	10 013	5 563
	Inkassering avgift/hyra	4 596	4 828
	Hysesförluster	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	34 375	21 125
	Föreningskostnader	450	1 238
	Styrelseomkostnader	5 393	0
	Fritids- och trivselkostnader	26 589	1 850
	Förvaltningsarvode	419 111	360 016
	Förvaltningsarvoden övriga	7 000	0
	Administration	69 012	27 822
	Korttidsinventarier	5 813	6 422
	Konsultarvode	65 714	121 074
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 020	10 860
	OBS konto	481	0
		667 777	566 871

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	227 410	239 985
	Sociala kostnader	47 749	40 109
		275 159	280 094

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	420 707	420 707
	Förbättringar	643 147	700 903
	Maskiner	10 903	5 762
		1 074 756	1 127 372
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-29 185 280	-28 063 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 063 854	-1 121 610
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 249 133	-29 185 280
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 325 357	28 389 210
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 000	2 260 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	199 718 000	150 212 000
	Taxeringsvärde mark	109 255 000	64 255 000
		308 973 000	214 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	306 000 000	212 000 000
	Lokaler	2 973 000	2 467 000
		308 973 000	214 467 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	476 035	476 035
	Nyanskaffningar	30 844	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	506 879	476 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-458 269	-452 507
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 903	-5 762
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-469 172	-458 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 707	17 766

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 968	39 968
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 968	39 968
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 968	-39 968
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 968	-39 968
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	117 587	117 587
	Osäkra kundfordringar	-117 587	-117 587
	Skattekonto	30 848	10 843
	Klientmedel hos SBC	12 284 402	13 156 533
	Räntekonto hos SBC	5 017 590	1 050 503
		17 332 839	14 217 880

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	29 858 301	29 157 279
	Reservering enligt stadgar	747 000	747 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-932 579	-45 978
	Vid årets slut	29 672 722	29 858 301

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,790 %	4 237 500	4 387 500	2023-06-30
Länsförsäkringar	3,290 %	4 237 500	4 387 500	2023-06-30
Länsförsäkringar	1,060 %	0	4 387 500	2023-03-31
Länsförsäkringar	2,940 %	3 756 000	3 780 000	2023-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		12 231 000	16 942 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-324 000	-474 000	
		11 907 000	16 468 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 611 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 411 000	34 411 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	6 450 000	0
Arvoden	27 736	37 741
Sociala avgifter	8 714	5 800
Ränta	41 598	29 323
Avgifter och hyror	561 723	1 151 340
	7 089 771	1 224 204

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

VVS-projekt påbörjas. Kommer att innefatta stamreovering och nya kulvertar.

Värme - övergång från ettrörssystem till tvårörssystem värmen.

El övergång från enfas till tre-fas el.

Ventilation - byggs ut med återvinning.

Solceller installeras.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Peter Öström
Ordförande

Elsa Grahm
Ledamot

Carina Kindström
Ledamot

Anette Ågren
Ledamot

Karl Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se