Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvannen
Org nr: 717600-7792

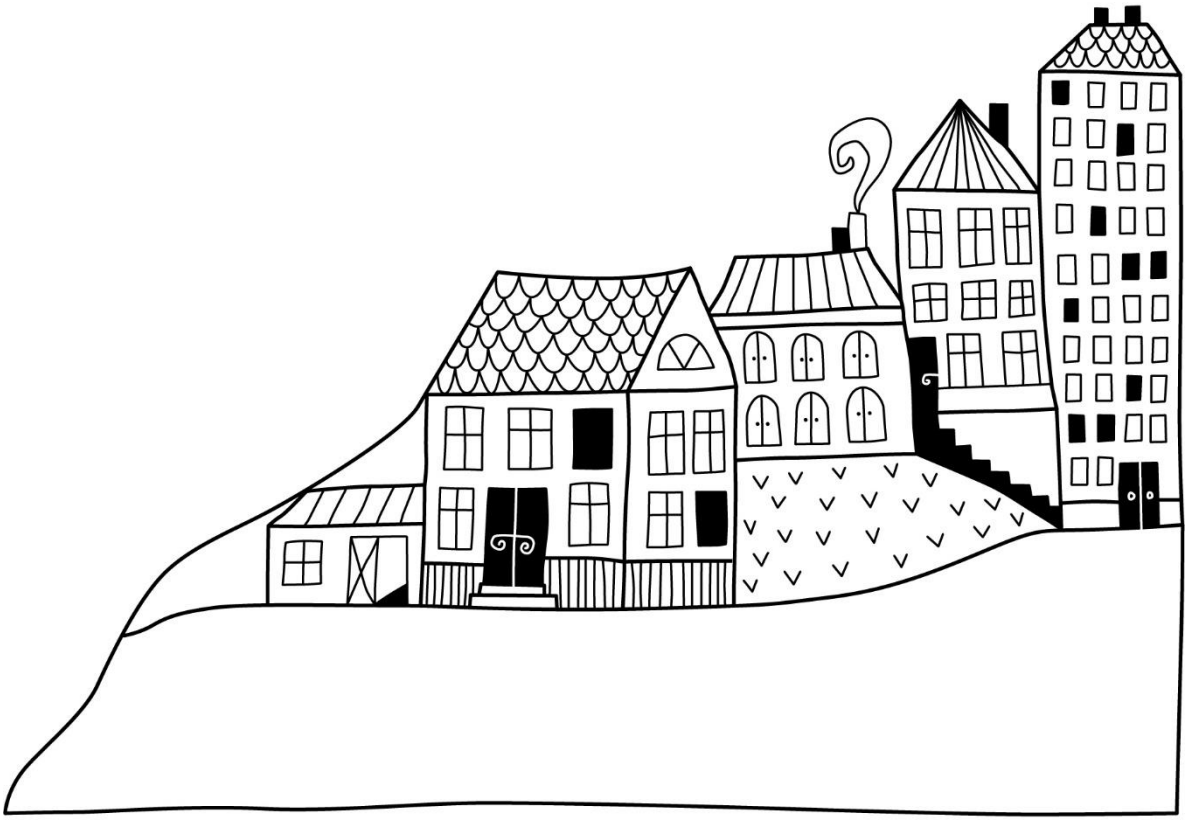
2024-01-01 – 2024-12-31

Signed document (GAhhCW)

Signed document (GAhhCW)

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Signed document (GAhhCW)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvannen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 *till* 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-02-28. Föreningen antog nya stadgar på stämma i november 2024. De nya stadgarna är under registrering hos Bolagsverket

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Årsta 26:1 och Årsta 34:2 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 253 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är udda nummer på Körvelgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	158
4 rum och kök	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	62
Antal MC-garage	3
Antal p-platser med el	123
Antal p-platser utan el	89
Antal p-platser elbil	14
Antal carport	3

Total bostadsarea	19 679 m²
Total lokalarea	551 m²
Årets taxeringsvärde	308 973 000
Föregående års taxeringsvärde	308 973 000

Signed document (GAhhCW)

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 728 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 134 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 4 734 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 145 tkr (7kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av Kabel-TV	1987	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Renovering av entréportar	1998	
Renovering av balkonger	2001-2002	Målning, sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2004	Etapp 2 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Omläggning av tak	2007-2008	Årsta Tak
Renovering samlingslokalen	2008	Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Installation av säkerhetsdörrar	2008-2009	
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers
Utbyte gårdsbelysning	2009	Samt komplettering med fasadbelysning
Övernattningsrum	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010-2011	
Radonmätning	2010-2011	
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven
Motionsrum	2010	Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
Byte av undercentral	2011-2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Byte av balkongbrädor	2012	
OVK-besiktning	2013	
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
Byte takfläktar till ventilation	2013	
Ventilationsrengöring	2014	

Signed document (GAhhCW)

Förbättrad belysning i garage, utvändigt/invändigt	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
Målning av garage	2015	Utvändig målning
Förbättrad belysning i servicehus	2015	Utbyte till ny LED-belysning
Tilläggsisolering vindar med cellulosaisolering	2015	
Plåtarbeten garage	2015	Avrinningsplåt, nya stuprör
Ommålning av lekredskap på området	2015	
Ommålning av staket på området	2015	
Utrensning gamla cyklar på området	2015	
Byte dörrar cykelförråd	2016	Monterat ståldörrar
Rengöring av avloppssystem	2016	Stamspolning
Byte av kulvertledning	2017	Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an
OVK	2018	
Elektroniskt låssystem	2018	Installation i cykelförråd o sophus
Fiberinstallation Comhem	2018	Fiber till alla lägenheter för bredband, tv, tfn
Cykel och grillrensning	2019	
Byte stolparmatur på innergårdar	2019	
Radonmätning	2020-2021	
Cykel och grillrensning	2020	
Ny underhållsplan	2020	
Miljö- och hälsoskyddstillsyn enligt miljöbalken	2021	Utan anmärkning
Rensning ventilationskanaler	2021	
Golvvård trapphus	2021	
Cykel o grillrensning	2021	
Åtgärder efter radonmätning	2021	Alla rödmarkerade huskroppar åtgärdade med radonfläktar
Ny radonmätning på åtgärdade huskroppar	2021-2022	Uppföljning för att säkerställa att åtgärder ger önskat resultat
VVS-projekt inl. el, ventilation, mark	2021	Utredning
Projektering VVS-projekt inkl. el, ventilation, mark	2022	
Trädbeskärning	2022	
Målning av lekredskap och utemöbler	2022	
Byte belysning ute/inne garage	2022	
Byte belysning parkering	2022	
Byte undercentraler	2022	
Radonsug	2023	
Cylindrar soprum	2023	
Byte sandlådesand och fallsand	2023	

Pågående underhåll	**År**
VVS-projekt. Se ytterligare information under ”Väsentliga händelser under räkenskapsåret” på nästkommande sida	2023-2026
Nödvändigt underhåll enligt underhållsplan	

Signed document (GAhhCW)

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Stenlund	Ordförande	2026
Therese Olovsson	Sekreterare	2025
Carina Eriksson	Vice ordförande	2025
Elsa Grahn	Ledamot	2026
Karl Eriksson	Ledamot	2025, avgått under år 2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Benthe	Suppleant	2025
Håkan Adenmark	Suppleant	2025
Ulrika Jansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkesson Råd & Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Ågren	2025
Inga Eriksson	2025
Sören Eriksson	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2023 och beräknas vara klart under senare delen av år 2026. Projektet omfattar ytskiktsrenovering, stam- och elbyte i lägenheter, kulvertbyte i mark, installation av solceller, samt anpassning av kraftnät inom föreningen. Föreningen har undertecknat ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen till ett fast pris om 204 700 000 kr. Styrelsen har med hjälp av Riksbyggen upprättat en femårsbudget med en finansieringsplan som innefattar 198 Mkr i nyupplåning.

Föreningen förändrade avgifterna 16% 2024-01-01, 15% 2025-01-01, 14-15 % årligen kommande år (2026 och 2027). Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras under projektets gång.

Installation av laddstolpar till elbil, 14 st.

Individuell mätning (IMD) av el och varmvatten kommer påbörjas under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 346 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 345 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 16%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Signed document (GAhhCW)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 916	14 329	13 852	13 419	12 941
Resultat efter finansiella poster	3 341	2 639	1 589	1 501	3 617
Soliditet %	27	57	56	55	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	90	91	91	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	797	666	650	631	614
Energikostnad kr/kvm	228	221	208	198	182
Sparande kr/kvm	207	183	182	176	248
Skuldsättning kr/kvm	3 815	589	605	837	1 042
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 922	605	622	861	1 071
Räntekänslighet %	4,9	0,9	1,0	1,4	1,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och fastighetsel.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Signed document (GAhhCW)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 706 435	283 545	28 791 059	−5 590 194	2 639 126
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 639 126	−2 639 126
Reservering underhållsfond			145 000	−145 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			-224 299	224 299	
Årets resultat					3 340 682
Vid årets slut	**1 706 435**	**283 545**	**28 711 760**	**−2 871 769**	**3 340 682**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	−2 871 769
Årets resultat	3 340 682
Årets fondreservering enligt stadgarna	−145 000
Summa	**323 913**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**323 913**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Signed document (GAhhCW)

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 915 520	14 329 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 820	152 908
Summa		**16 918 340**	**14 482 114**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−8 707 130	−8 931 214
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 911 689	−1 369 743
Personalkostnader	Not 6	−314 432	−269 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−852 437	−836 644
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	−1 516
Summa rörelsekostnader		**−11 785 688**	**−11 408 637**
Rörelseresultat		**5 132 652**	**3 073 478**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	295 282	80 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−2 087 252	−514 694
Summa finansiella poster		**−1 791 970**	**−434 352**
Resultat efter finansiella poster		**3 340 682**	**2 639 126**
Årets resultat		**3 340 682**	**2 639 126**

Signed document (GAhhCW)

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 316 237	26 621 404
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	83 205 690	10 061 600
Summa materiella anläggningstillgångar		**109 521 927**	**36 683 004**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 000**	**6 000**
Summa anläggningstillgångar		**109 527 927**	**36 689 004**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		464	368
Övriga fordringar	Not 14	167 048	37 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	963 388	990 276
Summa kortfristiga fordringar		**1 130 899**	**1 028 616**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 627 235	11 374 517
Summa kassa och bank		**5 627 235**	**11 374 517**
Summa omsättningstillgångar		**6 758 134**	**12 403 133**
Summa tillgångar		**116 286 061**	**49 092 137**

Signed document (GAhhCW)

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 989 980	1 989 980
Fond för yttre underhåll		28 711 760	28 791 059
Summa bundet eget kapital		**30 701 740**	**30 781 039**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 871 769	−5 590 194
Årets resultat		3 340 682	2 639 126
Summa fritt eget kapital		**468 913**	**−2 951 068**
Summa eget kapital		**31 170 653**	**27 829 971**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 004 500	7 875 000
Summa långfristiga skulder		**24 004 500**	**7 875 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 176 095	4 032 000
Leverantörsskulder		5 688 567	727 615
Skatteskulder	Not 18	43 612	34 669
Övriga skulder	Not 19	66 417	6 519 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 136 218	2 072 899
Summa kortfristiga skulder		**61 110 909**	**13 387 166**
Summa eget kapital och skulder		**116 286 061**	**49 092 137**

Signed document (GAhhCW)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 132 652	3 073 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	852 437	836 644
	5 985 089	**3 910 122**
Erhållen ränta	295 282	80 342
Erlagd ränta	−1 663 428	−490 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 616 943**	**3 500 117**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−102 284	16 306 234
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 844 176	1 487 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 670 483**	**21 293 428**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−547 270	−94 984
Investeringar i pågående byggnation	−73 144 090	−10 061 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−73 691 360**	**−10 156 584**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−12 479 405	−324 000
Upptagna lån	77 753 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**65 273 595**	**−324 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−5 747 282	10 812 844
Likvida medel vid årets början	11 374 517	561 674
Likvida medel vid årets slut	5 627 235	11 374 517

Signed document (GAhhCW)

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	40
Byggnad dörrar	Komponent	29
Byggnad elinstallationer	Komponent	28
Byggnad entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	30
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad inre ytskikt	Komponent	34
Byggnadsinventarier	Komponent	15
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	31
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	5-15
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	14
Byggnad värmesystem	Komponent	44
Inventarier	Komponent	Klar
Markinventarier	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Signed document (GAhhCW)

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	15 693 420	13 099 312
Hyror, lokaler	113 400	186 781
Hyror, garage	330 390	330 578
Hyror, p-platser	557 710	558 412
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−17 469	−45 125
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−4 392
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−21 584	−35 455
Rabatter	−380	0
Övriga lokalintäkter	163 850	148 375
Övriga ersättningar	96 191	90 725
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−5
Summa nettoomsättning	**16 915 520**	**14 329 206**

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, abonnemang för TV, bredband och telefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	113 941
Erhållna skadestånd	0	6 037
Övriga rörelseintäkter	2 820	32 930
Summa övriga rörelseintäkter	**2 820**	**152 908**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	−224 299
Reparationer	−728 339	−705 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−442 120	−399 105
Försäkringspremier	−491 497	−328 427
Kabel- och digital-TV	−812 254	−549 616
Pcb/Radonsanering	−1 125	−27 842
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 129	0
Serviceavtal	−210 736	−144 393
Obligatoriska besiktningar	−57 375	−13 625
Bevakningskostnader	−4 656	−6 063
Övriga utgifter, köpta tjänster	−23 353	−21 974
Snö- och halkbekämpning	−154 579	−550 816
Statuskontroll	−26 513	−44 045
Förbrukningsinventarier	−21 310	−51 394
Vatten	−1 084 203	−758 904
Fastighetsel	−539 293	−625 401
Uppvärmning	−2 979 636	−3 083 554
Sophantering och återvinning	−573 130	−524 021
Förvaltningsarvode drift	−554 884	−872 007
Summa driftskostnader	**−8 707 130**	**−8 931 214**

Signed document (GAhhCW)

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 748 648	−1 226 291
Lokalkostnader	−2 944	0
IT-kostnader	−19 946	−16 304
Arvode, yrkesrevisorer	−61 000	−37 375
Övriga försäljningskostnader	−2 062	−4 725
Övriga förvaltningskostnader	−16 998	−22 059
Kreditupplysningar	0	−810
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−35 813	−43 575
Representation	0	−4 202
Kontorsmateriel	−510	−300
Telefon och porto	−5 255	−3 757
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−8	−338
Medlems- och föreningsavgifter	−11 020	0
Bankkostnader	−7 118	−7 743
Övriga externa kostnader	−368	−2 264
Summa övriga externa kostnader	**−1 911 689**	**−1 369 743**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−106 450	−82 694
Sammanträdesarvoden	−47 500	−72 000
Övriga ersättningar	−53 020	−52 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−43 650	−15 000
Övriga kostnadsersättningar	0	−340
Sociala kostnader	−63 812	−46 886
Summa personalkostnader	**−314 432**	**−269 520**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−838 755	−836 644
Avskrivning Markinventarier	−13 682	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−852 437**	**−836 644**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	−1 516
Summa övriga rörelsekostnader	**0**	**−1 516**

Signed document (GAhhCW)

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	294 232	78 021
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	1 561
Övriga ränteintäkter	715	760
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**295 282**	**80 342**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 087 091	−513 913
Övriga räntekostnader	−161	−781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 087 252**	**−514 694**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 588 828	21 035 347
Mark	2 260 000	2 260 000
Standardförbättringar	0	32 951 618
Bostadslånepost	0	579 658
Underhållslånepost	0	96 742
Markinventarier	71 467	71 467
	56 920 295	**56 994 832**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	94 984
Markinventarier	547 270	0
	547 270	**94 984**
Årets omföringar/utrangeringar		
Byggnad – Omföring av maskiner till byggnad	0	506 879
Byggnad – Omföring av standardförbättringar till byggnad	0	32 951 618
Standardförbättringar – Omföring av standardförbättringar till byggnad	0	-32 951 618
Utrangering Bostadslånepost	0	-579 658
Utrangering Underhållslånepost	0	-96 742
	0	**−169 521**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**57 467 565**	**56 920 295**

Signed document (GAhhCW)

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−30 227 424	−12 275 383
Standardförbättringar	0	−16 646 225
Bostadslånepost	0	−579 658
Underhållslånepost	0	−96 742
Markinventarier	−71 467	−71 467
	−30 298 891	**−29 669 475**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−838 755	−836 644
Årets avskrivning markinventarier	−13 682	0
	−852 437	**−836 644**
Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar		
Byggnad – Omföring av maskiner till byggnad	0	-469 172
Byggnad – Omföring av standardförbättringar till byggnad	0	-16 646 225
Standardförbättringar – Omföring av standardförbättringar till byggnad	0	16 646 225
Utrangering Bostadslånepost	0	579 658
Utrangering Underhållslånepost	0	96 742
	0	**207 228**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−31 151 328**	**−30 298 891**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**26 316 237**	**26 621 404**
Varav		
Byggnader	23 522 649	24 361 404
Mark	2 260 000	2 260 000
Markinventarier	533 588	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Stambyte	10 061 600	0
	10 061 600	**0**
Årets anskaffningar		
Stambyte	73 144 090	10 061 600
	73 144 090	**10 061 600**
Vid årets slut	**83 205 690**	**10 061 600**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	6 000	6 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**6 000**	**6 000**

Insats Bostadsrätterna Sverige

Signed document (GAhhCW)

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 230	29 515
Momsfordringar	136 818	0
Fordringar hos leverantörer	0	8 457
Summa övriga fordringar	**167 048**	**37 972**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 571	128 277
Förutbetalda driftkostnader	76 335	67 386
Förutbetalt förvaltningsarvode	455 365	429 074
Förutbetald vattenavgift	0	90 069
Förutbetald renhållning	68 741	74 982
Förutbetald kabel-tv-avgift	210 051	189 467
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 305	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 020	11 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**963 388**	**990 276**

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 094 237	7 070 690
Transaktionskonto	3 532 998	4 303 827
Summa kassa och bank	**5 627 235**	**11 374 517**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	77 180 595	11 907 000
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 683 695	-3 732 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-492 400	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	**24 004 500**	**7 875 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2024-05-31	3 732 000,00	−3 726 000,00	6 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2024-09-30	4 087 500,00	−3 975 000,00	112 500,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2024-09-30	4 087 500,00	−3 975 000,00	112 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2025-04-11	0,00	36 728 000,00	367 280,00	36 360 720,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2025-05-07	0,00	16 405 000,00	82 025,00	16 322 975,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2028-07-30	0,00	12 310 000,00	61 550,00	12 248 450,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2029-07-30	0,00	12 310 000,00	61 550,00	12 248 450,00
Summa			**11 907 000,00**	**66 077 000,00**	**803 405,00**	**77 180 595,00**

*Senast kända räntesatser

Signed document (GAhhCW)

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 36 360 720 kr och 16 322 975 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 555 060 kr, varav 1 062 660 kr avser löpande amortering på lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår. 492 400 kr avser nästa års amortering på lån som villkorsändras senare än nästkommande räkenskapsår.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 69 405 295 kr

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	442 120	431 747
Debiterad preliminärskatt	−398 508	−397 078
Summa skatteskulder	**43 612**	**34 669**

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder för erhållna bidrag*	0	6 450 000
Skuld sociala avgifter och skatter	68 867	69 983
Avräkning lön	−2 450	0
Summa övriga skulder	**66 417**	**6 519 983**

*Skulder för erhållna bidrag avser förutbetalt bidrag för energieffektiviserande åtgärder. Bidraget återbetalades under år 2024 då de bidragsberättigade åtgärderna inte utförs i sin helhet.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	489 769	65 945
Upplupna driftskostnader	25 446	113 244
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 302	97 101
Upplupna elkostnader	85 245	53 030
Upplupna värmekostnader	425 796	384 936
Upplupna kostnader för renhållning	8 939	7 091
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	411	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 292	8 348
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 033 017	1 343 204
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 136 218**	**2 072 899**

Not 21 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	77 753 000	34 411 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ombyggnadsprojektet fortlöper, årsavgifterna höjdes med 15% från januari 2025, och i januari 2025 tog föreningen upp ett nytt lån på 36 Mkr som ett led i att finansiera ombyggnationen.

Signed document (GAhhCW)

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Christoffer Stenlund	Therese Olovsson
Carina Eriksson	Elsa Grahn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Linda Sandler, Folkesson Råd & Revision AB
Auktoriserad revisor

Signed document (GAhhCW)

Verification appendix

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6800e81e19fd2cc906a831b8 **Finalized at:** 2025-04-22 08:33:30 CEST

Title: BRF Kvannen ÅR 2024.pdf

Digest: GAhhCWxnvIitWDnJy7n9XODjC9dKyT0n2oLmH2ZT/ZY=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2025-04-22 08:33:24 CEST with Swedish BankID (**19750410-XXXX**)
- Therese Olovsson signed at 2025-04-20 20:01:00 CEST with Swedish BankID (**19800403-XXXX**)
- Elsa Grahn signed at 2025-04-19 11:52:24 CEST with Swedish BankID (**19481124-XXXX**)
- Eva Carina Eriksson signed at 2025-04-20 06:14:33 CEST with Swedish BankID (**19660321-XXXX**)
- Christoffer Stenlund signed at 2025-04-19 20:31:28 CEST with Swedish BankID (**19700524-XXXX**)

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2024.
Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa läsarens uppmärksamhet på vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen under avsnitt Väsentliga händelser under räkenskapsåret stycke 3. Här står att föreningen under räkenskapsåret undertecknat ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen avseende ytskiktsrenovering, stam- och elbyte i lägenheter, kulvertbyte i mark, installation av solceller, samt anpassning av kraftnät inom föreningen, till ett fast pris om 204,7 MKR. Projektet kommer att finansieras med banklån om 200 MKR samt att avgifterna bedöms behöva höjas med 15-18 % årligen kommande fyra år. Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras under projektets gång.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Signed document (nu9ZE/)

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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

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

Signed document (nu9ZE/)

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Signed document (nu9ZE/)

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Signed document (nu9ZE/)

Verification appendix

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6800e81e19fd2cc906a831b8 **Finalized at:** 2025-04-22 08:33:25 CEST

Title: BRF Kvannen RB 2024.pdf

Digest: nu9ZE/N+T+P6qB12PA8NiJa75XZmLFag0Po9blp3Hq4=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2025-04-22 08:33:24 CEST with Swedish BankID (**19750410-XXXX**)

Brf Kvannen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kvannen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Signed document (GAhhCW)