

**RB BRF KASTANJEN UPPSALA**  
**Org nr 717600-6240**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2011 - 31/8 2012**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Tisdagen den 15 januari 2013, kl. 19.00

**Plats:** Salabackekyrkan (blå rummet)

## DAGORDNING:

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Val av stämमosekreterare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- T) Stämmans avslutande

Styrelsen hälsar alla medlemmar varmt välkomna!

2012-12-28

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

OM

## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

0/14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RB BRF KASTANJEN UPPSALA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Lennart Lundevall	Ordförande	Stämman	2014
Maria Carlsson	Ledamot	Stämman	2013
Anders Ragnarsson	Ledamot	Stämman	2013
Bo Swärdh	Ledamot	Stämman	2014
Anders Dimander	Ledamot RB	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Emil Fredlund		Stämman	2014
Roger Johansson		Stämman	2013
Frida Favre		Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Ing-Marie Saxborg	Föreningsrevisor	Stämman	2013
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2013

#### Valberedning

Christina Lundevall	Valberedning	Stämman	2013
---------------------	--------------	---------	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johanneslundsgatan 2-8 i Uppsala.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
24	81	15

#### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
20	41

CM

Total bostadsarea: 6 474 kvm

Årets taxeringsvärde 38 743 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 743 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

### **Underhåll och miljö**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 tkr. Dessa kostnader specificeras i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 053 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 206 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 330 tkr.

Större planerade åtgärder avser närmast byte av tak, vilket påbörjas hösten 2012 och beräknas klart till våren 2013.

#### Miljö

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmingsätt.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning samt använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 januari 2012, samt en extra stämma den 13 februari 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 129 (den 2012-08-31)

### Ekonomi

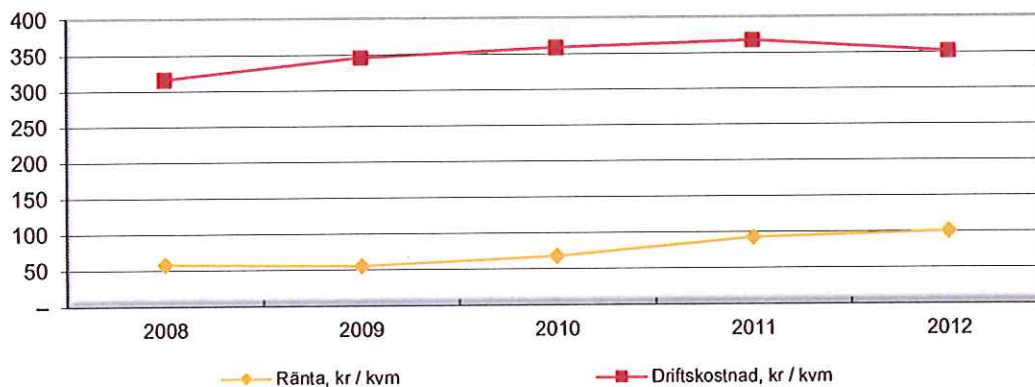
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 324	4 332	4 081	4 082	4 090
Årets resultat	- 275	- 124	- 398	99	777
Balansomslutning	19 570	19 796	21 487	16 024	12 213
Soliditet %	15%	16%	16%	23%	30%
Likviditet %	198%	225%	167%	157%	253%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	609	609	609	609	609
Driftskostnad, kr / kvm	351	367	357	344	314
Ränta, kr / kvm	100	92	67	55	57
Underhållsfond, kr / kvm	514	463	457	457	428
Lån, kr / kvm	2 357	2 426	2 494	1 591	1 180

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA  
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 6%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 609 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
PD Miljövårdsservice	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Björklinge Energi	El
Telia	Kabeltv
Telia	Bredband

### Verksamhetsberättelse

Vi har under året varit utsatta för en del klotter vilket föranlett att vi målat om våra sopher och klotterskyddat dessa. Vi har även asfalterat runt sopheruset på Johannelundsgatan och därmed försvårat för skadedjur att komma in.

Vi har rustat upp standarden på våra tvättstugor

Tråkigt nog upptäcktes under våren att våra tak har börjat läcka in vatten. Vi behövde därmed tidigarelägga omläggning av dessa med några år. I år har tak på huset utmed Kastanjegatan lagts om och under 2013 kommer vi att lägga om de återstående två hustaken.

Bergvärmen har nu varit i drift i drygt ett år och fungerar som vi räknat med och ger oss den beräknade besparingen runt 200 000 kr/år i uppvärmnings kostnad.

Avkastningen på våra andelar i Riksbyggen för året uppgår till 59 000 kr samt att vi fått återbäring på köpta tjänster hos Riksbyggen med 7 400 kr

Föreningen har under året bytt namn från Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 5 till Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala. Detta fattades beslut om vid ordinarie stämma 2012-01-19 samt vid extra föreningsstämma 2012-02-13.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-253 828
Årets resultat före fondförändring	-274 640
Summa över/underskott	<u>-528 468</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-200 000
Att balansera i ny räkning	<u>-728 468</u>

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

om

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01</i> <i>2012-08-31</i>	<i>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 103 018	4 095 209
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 133	- 9 825
Övriga avgifter		220 595	238 498
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 661	8 292
		<u>4 324 142</u>	<u>4 332 174</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 162 116	- 139 259
Fastighetsavgift/skatt		- 160 630	- 160 630
Driftskostnader	5	-2 271 027	-2 372 859
Övriga kostnader	6	- 31 643	- 21 949
Personalkostnader	7	- 108 589	- 112 384
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 529 706	-1 154 345
		<u>-4 263 711</u>	<u>-3 961 426</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60 430</b>	<b>370 748</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	40 223	21 808
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	3 034
Räntekostnader och liknande poster	10	- 648 172	- 596 826
		<u>- 548 948</u>	<u>- 512 984</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 488 518</b>	<b>- 142 236</b>
Inkomstskatt	11	213 878	17 858
<b>Årets resultat</b>		<u><u>- 274 640</u></u>	<u><u>- 124 378</u></u>

OM

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	14 943 606	16 473 312
Pågående byggnation och förskott	13	656 160	0
		<u>15 599 766</u>	<u>16 473 312</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	590 100	590 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 189 866</b>	<b>17 063 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 136	19
Kundfordringar	15	0	259
Skattefordringar	16	285 171	412 197
Övriga fordringar	17	240 131	262 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	84 550	45 443
		<u>613 988</u>	<u>720 656</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 650 000	1 437 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		1 116 516	574 983
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 380 503</b>	<b>2 732 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 570 369</b>	<b>19 796 051</b>

am

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 240	162 240
Underhållsfond		3 326 155	2 996 155
		<u>3 488 395</u>	<u>3 158 395</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 253 828	200 550
Årets resultat		- 274 640	- 124 378
		<u>- 528 468</u>	<u>76 172</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 959 927</b>	<b>3 234 567</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	14 900 555	15 345 475
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		358 690	358 690
Leverantörsskulder		532 284	156 599
Medlemmarnas reparationsfond		164 830	168 166
Övriga kortfristiga skulder	22	16 668	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	637 415	532 004
		<u>1 709 887</u>	<u>1 216 009</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>16 610 442</b>	<b>16 561 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 570 369</b>	<b>19 796 051</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 16 286 000 16 286 000

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

*dm*

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

### 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 de 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.

*cm*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Rak	10-30 år	år 2013 och 2014
Säkerhetsdörrar	Rak	50 år	år 2053
Parkeringsplatser	Rak	10 år	år 2016
Fönster	Rak	30 år	år 2039
Elavläsning	Rak	10 år	år 2019
Bergvärme	Rak	20 år	år 2030

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31    2011-08-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	3 941 679	3 941 679
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 333	- 9 999
Hyror, lokaler	2 640	2 620
Hyror, garage	63 392	63 584
Hyror, p-platser	98 640	97 325
	<u>4 103 018</u>	<u>4 095 209</u>

**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 640	- 260
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 058	- 3 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 435	- 6 565
	<u>- 6 133</u>	<u>- 9 825</u>

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

Övriga avgifter	60	60
Fakturerade kostnader	1 228	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	8 122
Inkassointäkter	1 920	0
Övriga rörelseintäkter	3 420	109
	<u>6 661</u>	<u>8 292</u>

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	4 107	3 604
Vattenskador	859	0
Tvättstugor	11 876	7 519
Gemensamma utrymmen	44 823	6 262
Installationer	13 858	29 553
Vatten/Avlopp	49 079	464
Värme	6 250	6 250
Ventilation	13 024	28 771
Huskropp	16 760	12 000
Gårdar och grönanläggningar	1 480	37 961
Garage och parkeringsplatser	0	6 875
	<u>162 116</u>	<u>139 259</u>

CM

2012-08-31 2011-08-31

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	42 982	32 839
Arvode förvaltning	394 117	404 977
Kabel-TV	0	8 085
IT-kostnader	2 388	5 362
Juridiska kostnader	3 769	- 160
Revisionsarvode, externt	7 875	7 875
Möteskostnader	1 403	7 948
Fastighetsskötsel	299 265	352 271
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 400	- 10 600
Obligatoriska besiktningar	9 594	24 632
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	30 025
Snöröjning	0	15 422
Drift och förbrukning, övrigt	24 748	3 869
Förbrukningsmateriel	13 023	7 420
Vatten	157 863	149 666
El	869 482	996 504
Uppvärmning	197 651	192 098
Sophantering	254 268	144 627
	<hr/>	<hr/>
	2 271 027	2 372 859

**Not 6 Övriga kostnader**

Representation	4 708	2 433
Kontorsmateriel	12 032	2 438
Telefon och porto	2 070	2 517
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	9
Medlems- och föreningsavgifter	8 640	8 640
Bankkostnader	480	720
Övriga externa kostnader och köpta tjänster	3 704	5 192
	<hr/>	<hr/>
	31 643	21 949

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Lön till fastighetsskötare	0	9 094
Styrelsearvode	71 100	69 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 200	9 200
Föreningsvald revisor	6 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	500	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	87 800	90 394
Sociala kostnader	20 789	21 990
	<hr/>	<hr/>
	108 589	112 384

*[Faint stamp or signature]*

*[Handwritten mark]*

2012-08-31 2011-08-31

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Elavläsning	30 550	30 550
Fönster	138 493	138 493
Tilläggsisolering	120 013	120 013
Ombyggnader	516 207	516 207
Säkerhetsdörrar	30 773	30 773
Bergvärme	316 509	316 509
Parkeringsplatser	1 800	1 800
Korrigeringsavskrivning	375 361	
	<u>1 529 706</u>	<u>1 154 345</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 041	1 044
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 726	18 974
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	153	164
Övriga ränteintäkter	5 303	1 626
	<u>40 223</u>	<u>21 808</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	648 109	596 630
Övriga räntekostnader	63	196
	<u>648 172</u>	<u>596 826</u>

**Not 11 Inkomstskatt**

Omräkning slutskatt 2009 och 2010	- 213 878	- 17 858
<i>Nedsatt skatt efter begäran om omprövning av tidigare beskattade ränteintäkter, utdelning på andelar samt placerad överskottslikviditet i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens dom 2010-12-29</i>	- 213 878	- 17 858

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	3 333 731	3 333 731
Mark	570 400	570 400
Standardförbättringar	2 468 857	2 468 857
Elavläsning	305 500	305 500
Fönster	4 154 778	4 154 778
Tilläggsisolering	1 943 011	1 943 011
Ombyggnader	9 972 861	9 972 861
Säkerhetsdörrar	1 538 642	1 538 642
Bergvärme	6 330 174	0
Markanläggningar	1 408 728	1 408 728
Parkeringsplatser	18 000	18 000
	<u>32 044 681</u>	<u>25 714 507</u>
Årets anskaffningar		
Bergvärme	0	6 330 174
	<u>0</u>	<u>6 330 174</u>

**Summa anskaffningsvärden**

32 044 681 32 044 681



2012-08-31 2011-08-31

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-3 333 731	-3 333 731
Standardförbättringar	-2 093 496	-2 093 496
Elavläsning	- 30 550	0
Fönster	- 138 493	0
Tilläggsisolering	-1 702 985	-1 582 972
Ombyggnader	-8 049 505	-7 533 298
Säkerhetsdörrar	- 215 410	- 184 637
Bergvärme	0	0
Parkeringsplatser	- 7 200	- 5 400
	<hr/>	<hr/>
	-15 571 369	-14 733 533
Årets avskrivning elavläsning	- 30 550	- 30 550
Årets avskrivning fönster	- 138 493	- 138 493
Årets avskrivning tilläggsisolering	- 120 013	- 120 013
Årets avskrivning ombyggnader	- 516 207	- 516 207
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 30 773	- 30 773
Årets avskrivning bergvärme	- 316 509	0
Årets avskrivning parkeringsplatser	- 1 800	- 1 800
Korrigerig tidigare års felaktig avskrivning	- 375 361	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>-17 101 075</b>	<b>-15 571 369</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

---

**14 943 606 16 473 312**

**Not 13 Pågående byggnation och förskott**

Tvättstugor	656 160	0
	<hr/>	<hr/>
	656 160	0

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

1180 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	590 000	590 000
Andelar Lokalföreningen	100	100
	<hr/>	<hr/>
	590 100	590 100

**Not 15 Kundfordringar**

Kundfordringar	0	259
	<hr/>	<hr/>
	0	259

**Not 16 Skattefordringar**

Fastighetsavgift/skatt	285 171	412 197
	<hr/>	<hr/>
	285 171	412 197

**Not 17 Övriga fordringar**

Skattekonto	240 131	234 828
Andra kortfristiga fordringar	0	27 910
	<hr/>	<hr/>
	240 131	262 738

2012-08-31 2011-08-31

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalt förvaltningsarvode	33 048	32 433
Förutbetald vattenavgift	15 294	0
Förutbetald renhållning	10 428	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 880	0
Upplupna ränteintäkter	5 447	1 956
Förutbetalda försäkringspremier	17 453	11 054
	<u>84 550</u>	<u>45 443</u>

**Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 650 000	1 437 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	650 000	2,40	2012-09-24
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-09-25

**Not 20 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>162 240</b>	<b>2 996 155</b>	<b>200 550</b>	<b>- 124 378</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			- 124 378	124 378
Avsättning till underhållsfond		330 000	- 330 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				- 274 640
<b>Vid årets slut</b>	<b>162 240</b>	<b>3 326 155</b>	<b>- 253 828</b>	<b>- 274 640</b>

**Not 21 Fastighetslån**

Fastighetslån	15 259 245	15 704 165
Avgår nästa års amortering	- 358 690	- 358 690
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>14 900 555</b>	<b>15 345 475</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,19%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,71	2012-10-12	9 502 350		194 920	9 307 430
NORDEA HYPOTEK AB	4,55	2014-10-15	2 926 815		150 000	2 776 815
NORDEA HYPOTEK AB	3,28	2012-10-31	3 275 000		100 000	3 175 000
			<u>15 704 165</u>		<u>444 920</u>	<u>15 259 245</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 358 690 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder	16 218	0
Påminnelseavgifter	450	550
	<u>16 668</u>	<u>550</u>

2012-08-31 2011-08-31

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	87 150	92 699
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	859	0
Upplupna elkostnader	43 689	46 480
Upplupna vattenavgifter	0	25 086
Upplupna värmekostnader	303	97
Upplupna kostnader för renhållning	1 537	20 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 448	3 888
Förutbetalda hyror och avgifter	333 429	342 840
	<hr/>	<hr/>
	637 415	532 004

Uppsala den 5 november 2012



Lennart Lundevall



Maria Carlsson



Anders Ragnarsson




Roger Johansson, inträdande suppleant

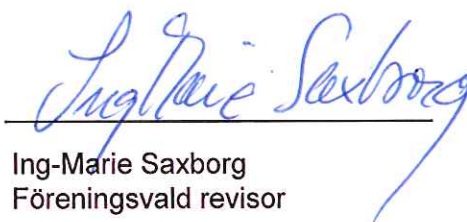


Anders Dimander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 JANUARI 2013



MALIN HÄRDELL  
Godkänd revisor  
KPMG AB



Ing-Marie Saxborg  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala, org. nr 717600-6240

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsalas finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-09-01--2011-08-31 har utförts av en annan godkänd revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 januari 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens leda-möter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 januari 2013

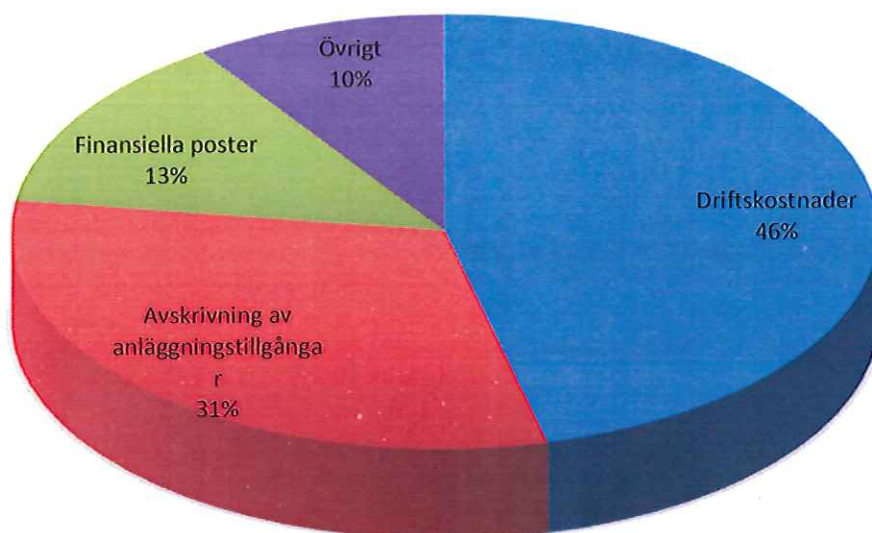


Malin Härdell  
Godkänd revisor  
KPMG AB

Ing-Marie Saxborg  
Revisor

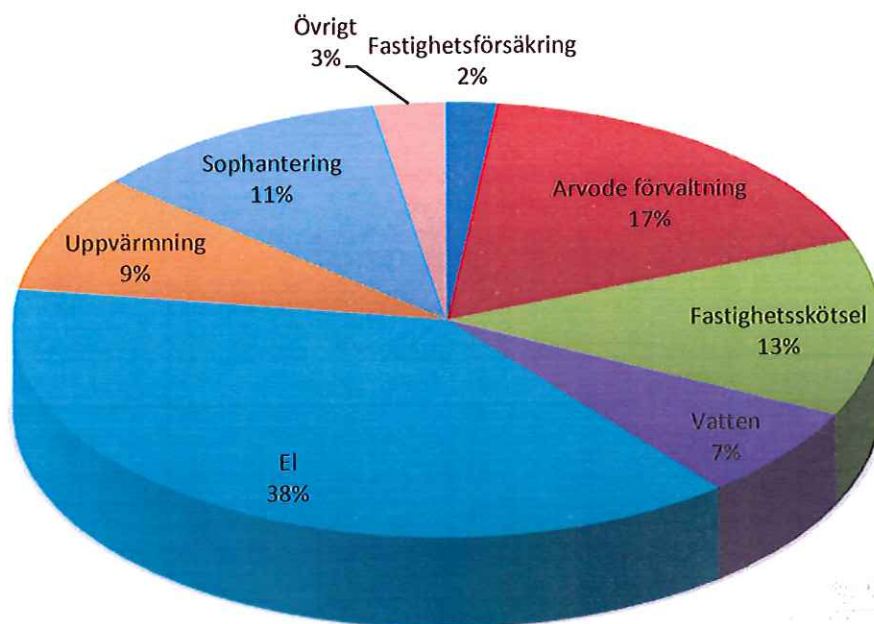
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	162 116	139 259
Fastighetsavgift/skatt	160 630	160 630
Driftskostnader	2 271 027	2 372 859
Övriga kostnader	31 643	21 949
Personalkostnader	108 589	112 384
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 529 706	1 154 345
Finansiella poster	648 172	596 826
Inkomstskatt	- 213 878	- 17 858
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 698 005</b>	<b>4 540 394</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	42 982	32 839
Arvode förvaltning	394 117	404 977
Kabel-TV	0	8 085
IT-kostnader	2 388	5 362
Juridiska kostnader	3 769	- 160
Revisionsarvode, externt	7 875	7 875
Möteskostnader	1 403	7 948
Fastighetsskötsel	299 265	352 271
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 400	- 10 600
Obligatoriska besiktningar	9 594	24 632
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	30 025
Snöröjning	0	15 422
Drift och förbrukning, övrigt	24 748	3 869
Förbrukningsmateriel	13 023	7 420
Vatten	157 863	149 666
El	869 482	996 504
Uppvärmning	197 651	192 098
Soppantering	254 268	144 627
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 271 027</b>	<b>2 372 859</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
<b>BOA (kvm):</b>	<b>6474</b>	<b>6474</b>
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	5
Arvode förvaltning	61	63
Kabel-TV	0	1
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	46	54
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Obligatoriska besiktningar	1	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	5
Snöröjning	0	2
Drift och förbrukning, övrigt	4	1
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	24	23
El	134	154
Uppvärmning	31	30
Sophantering	39	22
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>351</b>	<b>367</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.





Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RB BRF KASTANJEN UPPSALA  
i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen  
tel. 0771 - 860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

