
Årsredovisning

**RB BRF KASTANJEN
UPPSALA
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 717600-6240**

**Föreningen femtionionde
verksamhetsår**

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



ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kastanjen Uppsala till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 14 januari 2014, kl. 19.00

Plats: Salabackekyrkan (blå rummet)

DAGORDNING:

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Val av stämmosekreterare
- 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
 1. Revisorer – styrelsen föreslår förändring av paragraf 18 i föreningens stadgar
 2. Riksbyggen – styrelsen föreslår utträde ur Riksbyggen och byte av stadgar samt namn.
- T) Stämmans avslutande

För information om ärenden under punkten S) kontakta styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar varmt välkomna!

2013-12-20

Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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 teck-

nats 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 folkörelseföretag 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KASTANJEN
UPPSALA1/9 2012 - 31/8 2013 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lennart Lundevall	Ledamot	Stämman	2014
Maria Carlsson	Ledamot	Stämman	2015
Roger Johansson	Ledamot	Stämman	2015
Emil Fredlund	Ledamot	Stämman	2014
Håkan Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ing-Marie Saxborg		Stämman	2015
Tomas Jansson		Stämman	2014
Frida Favre		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Maria Jönsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
Valberedning			
Christina Lundevall		Stämman	2014

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. På fastigheten finns 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

Total bostadsarea: 6 474 kvm

Årets taxeringsvärde 45 771 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 38 743 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

CM

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 173 tkr och planerat underhåll för 1 360 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2053 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 206 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Stambyte	1995
Tilläggsisolering	1995
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2010
Bergvärme	2011
Renovering tvättstugor	2012

Planerat underhåll	År
Takbyte	2012-2014

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 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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 januari 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 131 (2013-08-31)

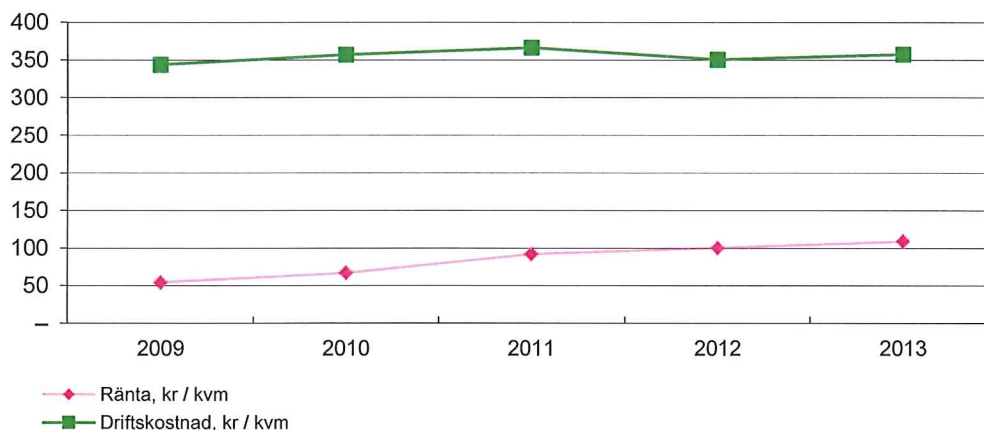
Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. utfört underhåll som uppgår till 1 360 tkr. Det föreslås till stämman att ta i anspråk detta belopp ur föreningens underhållsfond.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att ett nytt lån tagits upp för finansiering av takbytet, där även pantbrevskostnad tillkom för att utöka befintligt utrymme.

mm

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 314	4 324	4 332	4 081	4 082
Årets resultat	- 1 588	- 275	- 124	- 398	99
Balansomslutning	22 455	19 570	19 796	21 487	16 024
Soliditet %	6%	15%	16%	16%	23%
Likviditet %	305%	198%	225%	167%	157%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	609	609	609	609	609
Driftskostnad, kr / kvm	358	351	367	357	344
Ränta, kr / kvm	109	100	92	67	55
Underhållsfond, kr / kvm	545	514	463	457	457
Lån, kr / kvm	3 134	2 357	2 426	2 494	1 591

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 % fr.o.m. 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 609 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
PD Miljövårdsservice	Fastighetsskötsel
Björklinge Energi	El
Telia	Kabeltv och bredband

dm

Verksamhetsberättelse

Vi har under det gångna året klarat oss ifrån klotter och annan skadegörelse vilket vi tycker är positivt

Våra tvättstugor är klara och resulterade i ljusa och ändamålsenliga lokaler.

Takarbetet som påbörjades 2013 kommer att bli klart under våren 2014.

Vi har tecknat nytt avtal med Telia angående bredband telefoni och tv. Detta ingår nu i avgiften.

Bergvärmen har fungerat som det är tänkt och besparingen håller sig inom beräkningarna runt 200 000 kr/år.

Avkastningen på våra andelar i Riksbyggen uppgår i år till 48 380 kr samt att vi fått återbäring på köpta tjänster med 6 100 kr hos Riksbyggen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Takbytet fortsätter in på nästa verksamhetsår och beräknas klart våren 2014.

Styrelsen har sagt upp samtliga avtal med Riksbyggen och upphandlar nya avtal under hösten 2013.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-728 468
Årets resultat före fondförändring	-1 588 483
Summa underskott	<u>-2 316 951</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-200 000
Inspråktagande av underhållsfond	<u>1 360 129</u>
Att balansera i ny räkning	-1 156 822

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

CM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 106 764	4 103 018
Hysesbortfall	2	- 6 026	- 6 133
Övriga avgifter		211 972	220 595
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 168	6 661
		<u>4 313 878</u>	<u>4 324 142</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 173 330	- 162 116
Planerat underhåll	5	-1 360 129	0
Fastighetsavgift/skatt		- 142 710	- 160 630
Driftkostnader	6	-2 315 069	-2 271 027
Övriga kostnader	7	- 26 437	- 31 643
Personalkostnader	8	- 85 156	- 108 589
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 168 848	-1 529 706
		<u>-5 271 680</u>	<u>-4 263 711</u>
Rörelseresultat		- 957 802	60 430
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		48 380	59 000
Ränteintäkter	10	26 818	40 223
Räntekostnader	11	- 705 879	- 648 172
		<u>- 630 681</u>	<u>- 548 948</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 588 483	- 488 518
Inkomstskatt	12	0	213 878
Årets resultat		<u>-1 588 483</u>	<u>- 274 640</u>

AM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	13 789 258	14 943 606
Inventarier, verktyg och installationer	14	203 000	0
Pågående byggnation	15	3 877 952	656 160
		<u>17 870 210</u>	<u>15 599 766</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	590 100	590 100
Summa anläggningstillgångar		<u>18 460 310</u>	<u>16 189 866</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 442	4 136
Skattefordringar	17	281 920	285 171
Övriga fordringar	18	243 082	240 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	128 894	84 550
		<u>655 338</u>	<u>613 988</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	2 500 000	1 650 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		839 515	1 116 516
Summa omsättningstillgångar		<u>3 994 853</u>	<u>3 380 503</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 455 163</u>	<u>19 570 369</u>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		162 240	162 240
Underhållsfond		3 526 155	3 326 155
		<u>3 688 395</u>	<u>3 488 395</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 728 468	- 253 828
Årets resultat		-1 588 483	- 274 640
		<u>-2 316 951</u>	<u>- 528 468</u>
Summa eget kapital		1 371 444	2 959 927
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	19 774 249	14 900 555
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	22	512 544	358 690
Leverantörsskulder		101 715	532 284
Medlemmarnas reparationsfonder		156 795	164 830
Övriga kortfristiga skulder	23	0	16 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	538 416	637 415
		<u>1 309 470</u>	<u>1 709 887</u>
Summa skulder		21 083 719	16 610 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 455 163	19 570 369
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		20 627 000	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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplånen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 941 679	3 941 679
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 3 333
Hyror, lokaler	2 780	2 640
Hyror, garage	63 525	63 392
Hyror, p-platser	98 780	98 640
	<u>4 106 764</u>	<u>4 103 018</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, lokaler	- 466	- 640
Hyresbortfall, garage	- 3 075	- 3 058
Hyresbortfall, p-platser	- 2 485	- 2 435
	<u>- 6 026</u>	<u>- 6 133</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	60	60
Fakturerade kostnader	0	1 228
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 12	34
Inkassointäkter	1 120	1 920
Övriga rörelseintäkter	0	3 420
	<u>1 168</u>	<u>6 661</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	100	4 107
Vattenskador	25 263	859
Tvättstugor	9 681	11 876
Gemensamma utrymmen	8 080	44 823
Installationer	38 664	13 858
Vatten/Avlopp	0	49 079
Värme	13 580	6 250
Ventilation	11 250	13 024
Elinstallationer	4 426	0
Huskropp	34 023	16 760
Gårdar och grönanläggningar	25 369	1 480
Garage och parkeringsplatser	2 894	0
	<u>173 330</u>	<u>162 116</u>

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen, <i>belysning</i>	56 250	0
Tvättstugor, <i>renovering tvättstugor</i>	1 289 879	0
Gårdar, <i>ny asfalt sophus</i>	14 000	0
	<u>1 360 129</u>	<u>0</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	53 319	42 982
Arvode förvaltning	408 795	394 117
IT-kostnader	5 643	2 388
Juridiska kostnader	4 550	3 769
Revisionsarvode, externt	13 000	7 875
Möteskostnader	3 215	1 403
Fastighetsskötsel	289 221	299 265
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 557	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 100	- 7 400
Obligatoriska besiktningar	0	9 594
Snöröjning	8 231	0
Drift och förbrukning, övrigt	16 680	24 748
Förbrukningsmateriel	4 380	13 023
Vatten	167 880	157 863
El	845 368	869 482
Uppvärmning	260 069	197 651
Sophantering	230 261	254 268
	<u>2 315 069</u>	<u>2 271 027</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	900	0
Representation	3 774	4 708
Kontorsmateriel	7 043	12 032
Telefon och porto	2 411	2 070
Konstaterade förluster hyror/avgifter	329	9
Medlems- och föreningsavgifter	8 640	8 640
Köpta tjänster	900	2 306
Bankkostnader	320	480
Övriga externa kostnader	2 120	1 398
	<u>26 437</u>	<u>31 643</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	65 000	71 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 200	10 200
Föreningsvald revisor	3 000	6 000
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	<u>70 200</u>	<u>87 800</u>
Sociala kostnader	14 956	20 789
	<u>85 156</u>	<u>108 589</u>

CMA

2013-08-31 2012-08-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Elavläsning	30 550	30 550
Fönster	138 493	138 493
Tilläggsisolering	120 016	120 013
Ombyggnader	516 207	516 207
Säkerhetsdörrar	30 773	30 773
Bergvärme	316 509	316 509
Parkeringsplatser	1 800	1 800
Korrigeringsavskrivning	0	375 361
Passer- och bokningssystem	14 500	0
	<u>1 168 848</u>	<u>1 529 706</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 663	1 041
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 195	33 726
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	9	153
Övriga ränteintäkter	2 951	5 303
	<u>26 818</u>	<u>40 223</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader lån	623 194	648 109
Övriga finansiella kostnader	82 685	63
	<u>705 879</u>	<u>648 172</u>

Not 12 Inkomstskatt

Omräkning slutskatt 2009 och 2010	0	- 213 878
	<u>0</u>	<u>- 213 878</u>

Not 13 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	6 330 174
Markanläggningar	1 408 728	1 408 728
Parkeringsplatser	18 000	18 000
Summa anskaffningsvärden	<u>32 044 681</u>	<u>32 044 681</u>

2013-08-31 2012-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 333 731	-3 333 731
Standardförbättringar	-2 093 496	-2 093 496
Elavläsning	- 61 100	- 30 550
Fönster	- 276 986	- 138 493
Tilläggsisolering	-1 822 998	-1 702 985
Ombyggnader	-8 565 712	-8 049 505
Säkerhetsdörrar	- 246 183	- 215 410
Bergvärme	- 316 509	0
Parkeringsplatser	- 9 000	- 7 200
Extra avskrivning	- 375 361	
	<u>-17 101 075</u>	<u>-15 571 369</u>
Årets avskrivning elavläsning	- 30 550	- 30 550
Årets avskrivning fönster	- 138 493	- 138 493
Årets avskrivning tilläggsisolering	- 120 016	- 120 013
Årets avskrivning ombyggnader	- 516 207	- 516 207
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 30 773	- 30 773
Årets avskrivning bergvärme	- 316 509	- 316 509
Årets avskrivning parkeringsplatser	- 1 800	- 1 800
Korrigerig tidigare års felaktig avskrivning	0	- 375 361
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 255 423</u>	<u>-17 101 075</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>13 789 258</u>	<u>14 943 606</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	<u>213 182</u>	<u>213 182</u>
	213 182	213 182
Årets anskaffningar		
Passer- och bokningssystem	<u>217 500</u>	<u>0</u>
	217 500	0
Summa anskaffningsvärden	<u>430 682</u>	<u>213 182</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	<u>- 213 182</u>	<u>- 213 182</u>
	- 213 182	- 213 182
Årets avskrivningar		
Passer- och bokningssystem	<u>- 14 500</u>	<u>0</u>
	- 14 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 227 682</u>	<u>- 213 182</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>203 000</u>	<u>0</u>

cm

2013-08-31 2012-08-31

Not 15 Pågående byggnation

IB	656 160	
Årets anskaffning (tak)	3 877 952	656 160
Kostnadsfört	- 656 160	
<i>Pågående byggnation tvättstuga fg år har efter slutfört arbete bedömts till sin helhet vara underhåll och kostnadsförs i år.</i>	3 877 952	656 160

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

1180 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	590 000	590 000
Andelar i Lokalföreningen	100	100
	590 100	590 100

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	281 920	285 171
	281 920	285 171

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	243 082	240 131
	243 082	240 131

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	48 669	5 447
Förutbetalda försäkringspremier	17 933	17 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 341	33 048
Förutbetald vattenavgift	14 615	15 294
Förutbetald renhållning	10 456	10 428
Övriga förutbetalda kostnader	2 880	2 880
	128 894	84 550

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	1 650 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 500 000	2,00	2013-09-30
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-11-30

dm

2013-08-31 2012-08-31

Not 21	Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	162 240	3 326 155	- 253 828	- 274 640
	Disposition enl årsstämmobeslut			- 274 640	274 640
	Avsättning till underhållsfond		200 000	- 200 000	
	Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
	Årets resultat				-1 588 483
	Vid årets slut	162 240	3 526 155	- 728 468	-1 588 483

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	20 286 793	15 259 245
Avgår nästa års amortering	- 512 544	- 358 690
Skuld vid årets slut	19 774 249	14 900 555

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,97%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,17%		3 175 000		3 175 000	
NORDEA HYPOTEK AB	3,26%		9 307 430		9 307 430	
NORDEA HYPOTEK AB	4,55%	2014-10-15	2 776 815		150 000	2 626 815
STADSHYPOTEK AB	2,37%	2013-11-08		3 150 000	50 006	3 099 994
STADSHYPOTEK AB	3,02%	2018-01-30		9 210 000	100 020	9 109 980
STADSHYPOTEK AB	3,55%	2021-01-30		5 500 000	49 996	5 450 004
			15 259 245	17 860 000	12 832 452	20 286 793

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 513 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

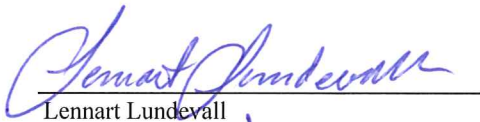
Avräkning påminnelseavgift	0	450
Övriga kortfristiga låneskulder	0	16 218
	0	16 668

2013-08-31 2012-08-31


Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 722	87 150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 500	859
Upplupna elkostnader	41 685	43 689
Upplupna vattenavgifter	43 844	0
Upplupna värmekostnader	736	303
Upplupna kostnader för renhållning	31 369	1 537
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	598	0
Upplupna revisionsarvoden	3 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 890	170 448
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 072	333 429
	<u>538 416</u>	<u>637 415</u>

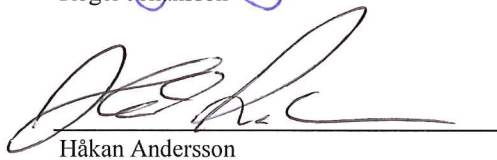
Uppsala den 4 november 2013


Lennart Lundevall



Maria Carlsson

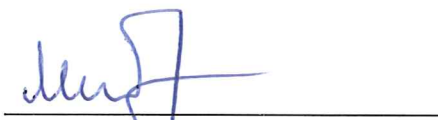

Roger Johansson


Emil Fredlund


Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2013


Malin Härdell
Godkänd revisor
KPMG AB


Marie Jönsson
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 2012-09-01–2013-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2013 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.

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 2012-09-01–2013-08-31.

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 revisionsbedömning 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 december 2013

KPMG AB



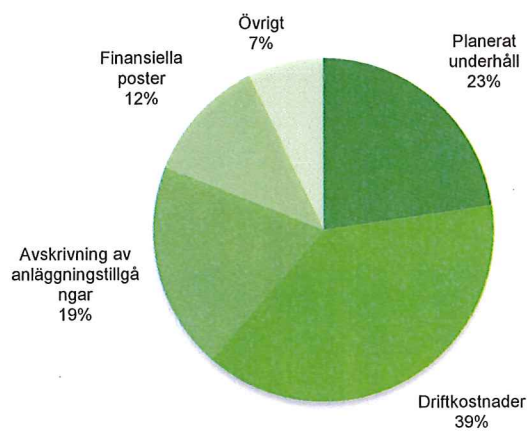
Malin Härdell
Auktoriserad revisor



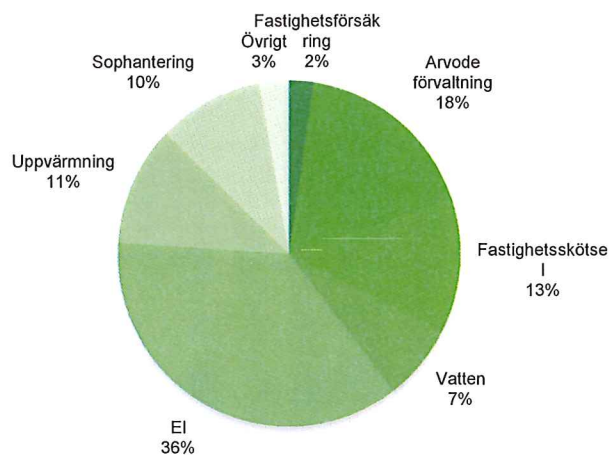
Maria Jönsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	173 330	162 116
Planerat underhåll	1 360 129	0
Fastighetsavgift/skatt	142 710	160 630
Driftkostnader	2 315 069	2 271 027
Övriga kostnader	26 437	31 643
Personalkostnader	85 156	108 589
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 168 848	1 529 706
Finansiella poster	705 879	648 172
Inkomstskatt	0	- 213 878
Summa kostnader	5 977 559	4 698 005



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	53 319	42 982
Arvode förvaltning	408 795	394 117
IT-kostnader	5 643	2 388
Juridiska kostnader	4 550	3 769
Revisionsarvode, externt	13 000	7 875
Möteskostnader	3 215	1 403
Fastighetsskötsel	289 221	299 265
Trädgårdsskötsel	10 557	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 100	- 7 400
Obligatoriska besiktningar	0	9 594
Snöröjning	8 231	0
Drift och förbrukning, övrigt	16 680	24 748
Förbrukningsmateriel	4 380	13 023
Vatten	167 880	157 863
El	845 368	869 482
Uppvärmning	260 069	197 651
Sophantering	230 261	254 268
Summa driftkostnader	2 315 069	2 271 027



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6474

6474

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	63	61
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	2	1
Fastighetskötsel	45	46
Fastighetskötsel utöver avtal	2	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	1	0
Drift och förbrukning, övrigt	3	4
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	26	24
El	131	134
Uppvärmning	40	31
Sophantering	36	39
Summa driftkostnader	358	351

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RB BRF KASTANJEN UPPSALA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF KASTANJEN UPPSALA 1/9 2012 - 31/8 2013 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet