

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala

Organisationsnummer: 717600-6240

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 -- 2014-08-31

*Föreningens sextionde
verksamhetsår*



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1, 2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkningar	6, 7
Bokslutskommentarer	8, 9, 10, 11, 12
Revisionsberättelse	

ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 -- 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adresser är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johannelundsgatan 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 taxeringsvärden 45 771 000 kr

Fastigheterna är fullvärde försäkrade i Trygg Hansa.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-01-14 haft följande sammansättning.

		<u>Vald t.o.m</u> <u>årsstämma</u>
<u>Ordinarie ledamöter</u>		
Lennart Lundevall	Ordförande	2016
Maria Carlsson	Sekreterare	2015
Roger Johansson		2015
Emil Fredlund		2016
Ing-Marie Saxborg		2015
<u>Suppleanter</u>		
Tomas Jansson		2016
Maria Jönsson		2015
<u>Ordinarie revisor</u>		
Hans Wallerström	Revision i Mälardalen	2015
<u>Valberedning</u>		
Christina Lundevall		2015

Firmateckning

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

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har sedan den 1/4-2014 utförts av Emvix förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har även avtal med:

PD Miljövårdsservice AB	Lokalvård och Fastighetskötsel
Björklinge Energi	EI
Telia	Kabel-TV och Bredband

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 1 150 tkr. Kostnadernas specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 053 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 206 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stambyte	1995
Tilläggsisolering	1995
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2010
Bergvärme	2011
Renovering tvättstugor	2012
Takbyte	2014

Miljö

Samtliga av föreningens hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 14 januari 2014 samt en extra stämma den 17 februari 2014. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

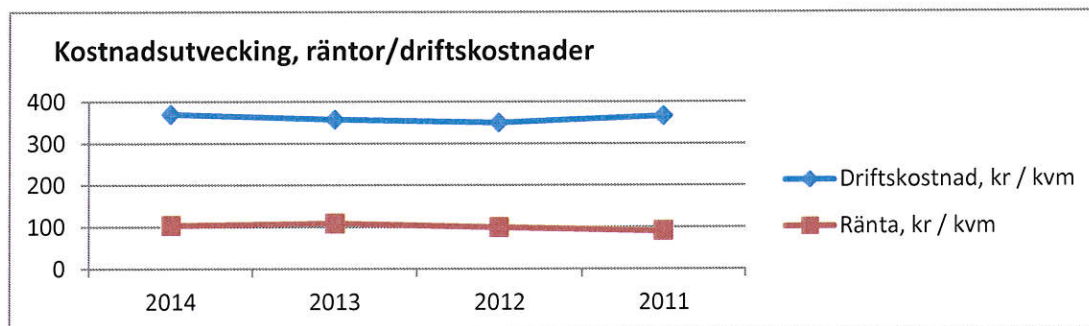
Antalet medlemmar: 134 st (2014-08-31)

Under året har 14 överlåtelser skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomi

Årets resultat är något bättre än föregående år, detta beroende på den avgiftshöjning som gjordes 2013-01-01. Även detta år är underhållsposten relativt stor då viss del av takrenoveringen tas upp som planerat underhåll och tas då i anspråk från underhållsfonden.

Avskrivningarna är högre i år på grund av takrenovering har aktiverats och skrivs av med 173 tkr/ år. Men styrelsen har även upptäckt två okända tillgångar som tidigare inte har aktiverats. Orsaken är att Riksbyggen under perioden 2008-2009 missat att aktiverat dessa. Tillgångarna har nu aktiverats och börjats skrivas av på 10 år.



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	4 491	4 314	4 324	4 332
Årets resultat	-1 412	-1 588	-275	-124
Balansomslutning	20 370	22 455	19 570	19 796
Soliditet %	-0,2%	6%	15%	16%
Likviditet %	160%	305%	198%	225%
Årsavgiftsnivån för bostäder, kr /kvm	626	609	609	609
Drifstkostnad, kr / kvm	371	358	351	367
Ränta, kr / kvm	104	109	100	92
Underhållsfond, kr / kvm	365	545	514	463
Lån, kr / kvm	3049	3 134	2 357	2 426

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

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % from 1 januari 2015. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 4 %.

Verksamhetsberättelse

Under försommaren färdigställdes renoveringen av taken och resulterade i hela och snygga tak.

Tyvärr råkade vi ut för en kortslutning i en av våra värmepumpar vilket innebär minskad vinst. Pumpbytet är en försäkringsskada och föreningen betalar enbart självriskan.

Under det gångna året har föreningen bytt ekonomisk och teknisk förvaltning från Riksbyggen till Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

I och med bytet framkom det att Riksbyggen slarvat med att föra korrekta noteringar av föreningens avskrivningar, vilket medfört att vi fått ett positivare resultat tidigare år än vad det i verkligheten varit.

Det medför att vi nu måste börja skriva av på dessa avskrivningar. Riksbyggen medger och ber om ursäkt för detta i ett mejl den 11 augusti 2014.

Med anledning bland annat av detta och ett tidigareläggande av takrenoveringen har styrelsen beslutat att höja avgiften från 1 januari 2015 med 2%.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet som är fortsatt god.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Balanserat resultat	-1 156 822
Årets resultat	-1 412 672
	<hr/>
	-2 569 494

disponeras på följande sätt

Avsättning till underhållsfond	-200 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 150 197
i ny räkning balanseras	<hr/>
	-1 619 297

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

RESULTATRÄKNING

		2013-09-01	2012-09-01
BELOPP I SKR		2014-08-31	2013-08-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 1	4 491 209	4 313 878
		<u>4 491 209</u>	<u>4 313 878</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	Not 2	-2 514 412	-2 400 225
Övriga kostnader	Not 3	-23 902	-26 437
Reparation och underhåll	Not 4	-1 252 475	-1 533 459
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		-142 710	-142 710
Avskrivningar	Not 5	-1 362 842	-1 168 848
Summa fastighetskostnader		<u>-5 296 342</u>	<u>-5 271 680</u>
Rörelseresultat		-805 133	-957 802
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 843	75 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 383	-705 879
Summa finansiella poster		<u>-607 540</u>	<u>-630 681</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 412 672	-1 588 483
Årets resultat		-1 412 672	-1 588 483

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	17 634 958	13 789 258
Pågående byggnationer		0	3 877 952
Inventarier	Not 6	188 500	203 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>17 823 458</u>	<u>17 870 210</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	590 100	590 100
Summa anläggningstillgångar		18 413 558	18 460 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	281 920
Avgifts- och hyresfordringar		10 769	1 442
Skattekonto		208 045	243 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	234 763	128 894
Summa kortfristiga fordringar		<u>453 577</u>	<u>655 338</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 503 479	839 515
Summa omsättningstillgångar		1 957 056	3 994 853
SUMMA TILLGÅNGAR		20 370 614	22 455 163

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 9		
Insatser		162 240	162 240
Underhållsfond		2 366 026	3 526 155
Summa bundet eget kapital		<u>2 528 266</u>	<u>3 688 395</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 156 822	-728 468
Årets resultat		-1 412 672	-1 588 483
Summa fritt eget kapital		<u>-2 569 494</u>	<u>-2 316 951</u>
Summa eget kapital		-41 228	1 371 444
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	19 186 705	19 774 249
Summa långfristiga skulder		<u>19 186 705</u>	<u>19 774 249</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig	Not 10	550 044	512 544
Leverantörsskulder		218 306	101 715
Medlemmarnas inre repfond		140 761	156 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	316 027	538 416
Summa kortfristiga skulder		<u>1 225 138</u>	<u>1 309 470</u>
Summa skulder		20 411 843	21 083 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 370 614	22 455 163
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		20 627 000	20 627 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning sker enligt underhållsplan.

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Rak	10-30	2013-2025
Säkerhetsdörrar	Rak	50	2053
Parkeringsplatser	Rak	10	2016
Fönster	Rak	30	2039
Elavläsning	Rak	10	2019
Bergvärme	Rak	20	2030
Markanläggning	Rak	10	2024
Tak	Rak	20	2034
Mark är ej föremål för avskrivning			

	2014-08-31	2013-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader styrelsen		
Arvode förtroendevalda	86 300	70 200
Sociala kostnader	20 663	14 956
Summa arvoden och ersättningar	106 963	85 156

	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 054 201	3 941 679
Hysesintäkter garage/p-platser	156 734	156 745
Hyra förråd	2 580	2 314
Eltillägg	271 397	211 972
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	5 548	0
Övriga förvaltningsintäkter	749	1 168
	<hr/>	<hr/>
	4 491 209	4 313 878
Not 2 Driftskostnader		
Arvoden och sociala kostnader	106 963	85 156
Revisionsarvode	14 000	13 000
Fastighetskötsel	291 336	299 778
Städning	69 969	0
Arvode förvaltning	350 515	408 795
EI	788 548	845 368
Uppvärmning	171 790	260 069
Vatten	139 640	167 880
Sophämtning	226 655	230 261
Fastighetsförsäkring	41 592	53 319
Snöröjning och sandning	0	8 231
Bredband	241 214	5 643
Juridiska kostnader	4 816	4 550
Rabatt återbäring RB	-6 700	-6 100
Övriga kostnader	74 075	24 275
	<hr/>	<hr/>
	2 514 412	2 400 225
Not 3 Övriga kostnader		
Representation	4 112	3 774
Kontorsmaterial	6 664	7 043
Telefon och porto	2 400	2 411
Medlemsavgifter	2 880	8 640
Bankkostnader	2 858	0
Övriga externa kostnader	4 988	4 569
	<hr/>	<hr/>
	23 902	26 437
Not 4 Reparation och underhåll		
Tak	916 596	0
Vatten/avlopp	6 556	0
Markytor	22 069	25 369
Vattenskador	0	25 263
Övriga löpande reparationer	58 156	113 017
Underhåll gemensamma utrymmen	114 924	56 250
Tvättstugor	15 498	1 299 560
Ventilation	118 677	0
Gårdar	0	14 000
	<hr/>	<hr/>
	1 252 475	1 533 459

	2014-08-31	2013-08-31
Not 5 Byggnader		
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	3 333 731	3 333 731
Standardförbättringar	2 468 857	2 468 857
Elavläsning	305 500	305 500
Fönster	4 154 778	4 154 778
Tillägsisloering	1 943 011	1 943 011
Ombyggnad	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
Takreovering	5 194 042	0
Mark	570 400	570 400
Summa anskaffningsvärde	37 238 723	32 044 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-3 333 731	-3 333 731
Standardförbättringar	-2 093 496	-2 093 496
Elavläsning	-91 650	-61 100
Fönster	-415 479	-276 986
Tillägsisloering	-1 943 014	-1 822 998
Ombyggnad	-9 081 919	-8 565 712
Säkerhetsdörrar	-276 956	-246 183
Bergvärme	-633 018	-316 509
Markanläggningar	0	0
Parkeringsplatser	-10 800	-9 000
Takreovering	0	0
Extra avskrivning	-375 361	-375 361
	-18 255 424	-17 101 076
Årets avskrivningar enligt plan		
Elavläsning	-30 550	-30 550
Fönster	-138 493	-138 493
Tillägsisloering	0	-120 016
Ombyggnad	-516 209	-516 207
Säkerhetsdörrar	-30 773	-30 773
Bergvärme	-316 509	-316 509
Markanläggningar	-140 873	0
Parkeringsplatser	-1 800	-1 800
Takreovering	-173 135	0
	-1 348 342	-1 154 348
Summa bokfört värde byggnad och mark	17 634 958	13 789 258
Taxeringsvärde:		
Byggnader	33 394 000	33 394 000
Mark	12 377 000	12 377 000
	45 771 000	45 771 000

Not 6	Maskiner och inventarier				
	Byggnadsinventarier				
	Inventarier			213 182	213 182
	Passer- och bokningssystem			217 500	217 500
	Summa anskaffningsvärde			<u>430 682</u>	<u>430 682</u>
	 Avskrivningar enligt plan				
	Ackumulerad avskrivning			-227 682	-213 182
	Årets avskrivning			-14 500	-14 500
	Summa bokfört värde maskiner och inventarier			<u>188 500</u>	<u>203 000</u>
Not 7	Andelar i koncernföretag				
	1180 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen			590 000	590 000
	Andelar i lokalföreningen			100	100
				<u>590 100</u>	<u>590 100</u>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Försäkring			11 830	17 933
	Renhållning			10 456	10 456
	Förvaltning			21 354	34 341
	Ränteintäkter			0	48 669
	Vattenavgift			30 263	14 615
	Förutbetald amortering			37 500	0
	Bredbandsavgift			51 728	0
	Upplupet eltillägg			62 439	0
	Övrigt			9 193	2 880
				<u>234 763</u>	<u>128 894</u>
Not 9	Eget kapital				
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	162 240	3 526 155	-728 468	-1 588 483
	Förändring under året			-1 588 483	1 588 483
	Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
	lanspråktagande av underhållsfonden		-1 360 129	1 360 129	
	Årets resultat				-1 412 672
	Belopp vid årets utgång	162 240	2 366 026	-1 156 822	-1 412 672
Not 10	Skulder till kreditinstitut				
	<u>Långivare:</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet tom</u>		
	Nordea	4,55%	2014-10-15	2 476 815	2 626 815
	Stadshypotek	1,71%	2014-11-12	2 999 982	3 099 994
	Stadshypotek	3,02%	2018-01-30	8 909 940	9 109 980
	Stadshypotek	3,55%	2021-01-30	5 350 012	5 450 004
	Avgår kortfristig del			<u>-550 044</u>	<u>-512 544</u>
				19 186 705	19 774 249

	2014-08-31	2013-08-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror/avgifter	240 891	330 072
Revision	3 875	3 000
El	44 003	41 685
Värme	902	736
Vatten	0	43 844
Bredband	0	598
Sophämtning	0	31 369
Reparationer	0	42 500
Räntekostnader	26 356	29 722
Övrigt	0	14 890
	<hr/>	<hr/>
	316 027	538 416

Uppsala 2014-09-29



Lennart Lundevall



Maria Carlsson



Roger Johansson



Emil Fredlund



Ing-Marie Saxborg

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-11-13



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala, org nr 717600-6240

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala för räkenskapsåret 1 september 2013 – 31 augusti 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 bolaget 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 bolagets 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret för 1 september 2012 – 31 augusti 2013 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 december 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 1 september 2013 – 31 augusti 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 november 2014



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor