

Årsredovisning

2011-07-01 - 2012-06-30

Brf Kastanjetten



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Förradsgatan 5, 169 39 SOLNA
Förradsgatan5@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2000-09-19 fastigheten Kastanjen 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Förrådsgatan 5. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1938.

Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 398 kvm, varav 1 222 kvm utgör lägenhetsyta och 167 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 st upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt.

Föreningen har 2 st uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter (dock ersätter det ej hemförsäkringen).

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stam och badrumsbyte	2005-2007
Elrenoveringar	2005,2008
Dörrbyte	2006
Installation av Bergvärme	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 705 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Tkr.
Stamspolning	2013	40
Tak	2016	100
Balkonger	2020	1 100
Hissar	2020	450

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fss Fastighetsservice om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.



Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-12-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-11-08.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 31 st medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kåre Zetterling	ledamot/Ordf
Johan von Schéele	ledamot/Sekr.
Mattias Åkerlund	ledamot/Kassör
Putte Brunström	ledamot
Leila Blom	ledamot
Jesper Hasseltorp	suppleant
Sofia Kärrå	suppleant

Revisor

Peter Neveling, Neveling Revision

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 6 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under året har föreningen installerat bergvärme för att sänka föreningens värmekostnader. Föreningen har påbörjat renovera framsidan mot Förrådsgatan. Styrelsen har beslutat att sälja två lokaler mot Förrådsgatan och upplåta dem med bostadsrätt. Lokalerna kommer att inredas till bostad och kommer vara klara under hösten 2012. Föreningen har påbörjat att dränera fasaden mot parkeringen. Under arbetet kommer föreningen även passa på att byta ut äldre VA och gasledning.

Framtida utveckling

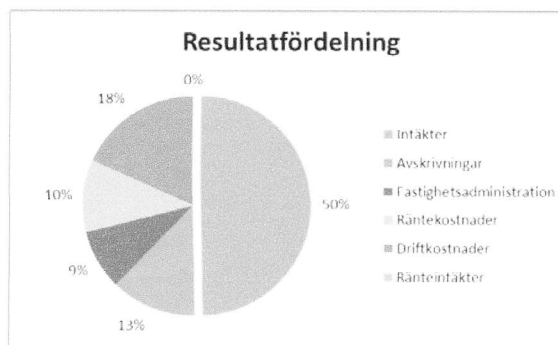
Styrelsen har beslutat att asfaltera parkeringen och även anlägga el uttag till varje P-plats.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011/2012 är ett underskott om 13 663 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010/2011 som var en förlust med 87 606 kr. Förändringen mellan åren beror till stor del på att kostnader för värme har minskat som en följd av bergvärmeanläggningen som togs i bruk i slutet av 2011.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 574 kr och exkluderar man dem blir resultatet positivt med 223 911 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott om 223 911 kr. För att se till likviditetsflödet i sin helhet måste man också ta hänsyn till gjorda amorteringar och andra finansiella transaktioner.



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011/2012 ökat endast marginellt då räntorna har legat på samma nivå som föregående år.



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010/2011	2011/2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	595
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4318	4309
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9806	9806
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,62	3,92
Fastighetens belåningsgrad, % *	30,4	30,7

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 470 187
Årets förlust	- 13 663
	<hr/>
	- 483 850
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	47 655
I ny räkning överföres	- 531 505
	<hr/>
	- 483 850

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.



Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	932 610	965 580
Övriga rörelseintäkter		3 588	302
		<u>936 198</u>	<u>965 882</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-299 537	-451 996
Fastighetsförsäkring		-22 639	-22 424
Fastighets skatt		-23 805	-47 400
Fastighetsadministration	3	-167 349	-127 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-237 574	-198 720
		<u>-750 904</u>	<u>-848 292</u>
Rörelseresultat		185 294	117 590
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		711	105
Räntekostnader		-200 293	-205 541
		<u>-199 582</u>	<u>-205 436</u>
Resultat efter finansiella poster		-14 288	-87 846
Resultat före skatt		-14 288	-87 846
Skatt på årets resultat		625	240
Årets resultat		<u>-13 663</u>	<u>-87 606</u>



BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 605 937	16 771 181
Inventarier, verktyg och installationer	5	889 906	26 300
Pågående ombyggnationer	6	33 750	0
		<u>17 529 593</u>	<u>16 797 481</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntefond Handelsbanken	7	258 353	458 353
		<u>258 353</u>	<u>458 353</u>
Summa anläggningstillgångar		17 787 946	17 255 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50
Aktuell skattefordran		31 318	7 723
Övriga fordringar		50 169	35 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 264	10 608
		<u>102 751</u>	<u>53 578</u>
Kassa och bank		679 627	1 231 935
Summa omsättningstillgångar		782 378	1 285 513
SUMMA TILLGÅNGAR		18 570 324	18 541 347

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 590 229	11 590 229
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 881 077	1 881 077
Yttre fond		252 306	252 306
		<u>13 723 612</u>	<u>13 723 612</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-470 187	-382 581
Årets resultat		-13 663	-87 606
		<u>-483 850</u>	<u>-470 187</u>
Summa eget kapital		<u>13 239 762</u>	<u>13 253 425</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		5 083 295	5 093 295
Summa långfristiga skulder		<u>5 083 295</u>	<u>5 093 295</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		10 000	10 000
Leverantörsskulder		500	13 305
Övriga skulder		2 102	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	234 665	170 902
Summa kortfristiga skulder		<u>247 267</u>	<u>194 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 570 324	18 541 347
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		6 600 000	6 600 000
		<u>6 600 000</u>	<u>6 600 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2011-07-01
2012-06-302010-07-01
2011-06-30**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	185 294	117 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	237 574	198 720
Erhållen ränta mm	711	105
Erlagd ränta	-200 293	-205 541
Betald inkomstskatt	0	480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

223 286 111 354

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	50	-50
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 905	-53 528
Minskning(-)/ökning(+)	-12 805	13 305
Minskning(-)/ökning(+)	34 752	171 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten

227 378 242 403

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-29 436	0
Pågående anläggning	-33 750	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-906 500	-21 250
Försäljning räntefond	200 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-769 686 -21 250

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	-10 000	-1 110 888
-----------------------------	---------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 -1 110 888

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	-552 308	-1 006 034
	1 231 935	2 237 969

Likvida medel vid årets slut

679 627 1 231 935



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år och 6 % enligt progressiv plan
Fastighetsförbättringar	3,33 % - 10 %
Inventarier	5 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 365 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,4 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Reglerna för betalning av fastighetsskatten har ändrats från och med 2012. Det innebär att från 2012 så debiteras skatten utefter räkenskapsår, tidigare utefter kalenderår. Därmed är skatten för 2012 bara uppdebiterad fram till bokslutsdagen, föregående år för hela halva 2010 och hela 2011.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har en person anställd som fastighetsskötare där lön är utbetalt med 16 800 kr. Styrelsearvoden är utbetalda med 14 000 kr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011/2012	2010/2011
	Hyresintäkter bostäder	54 000	54 000
	Hyresintäkter lokaler	167 635	197 670
	Fastighetsskatt lokaler	3 225	5 016
	Hyresintäkter p-platser	15 840	17 028
	Årsavgifter bostäder	690 378	692 856
	Övriga hyresintäkter	1 532	-688
		<u>932 610</u>	<u>965 882</u>
Not 2	Driftkostnader	2011/2012	2010/2011
	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	13 580	35 291
	Yttre skötsel	625	0
	Reparationer	13 725	91 244
	Fastighetsel	21 683	25 085
	Eluppvärmning, beräknad	75 000	0
	Fjärrvärme	17 308	176 794
	Vatten	31 816	38 940
	Sophämtning	46 456	44 511
	Kabel-tv	76 085	40 131
	Övriga driftskostnader	3 259	0
		<u>299 537</u>	<u>451 996</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011/2012	2010/2011
	Förvaltning	90 836	61 597
	Revisionsarvode	14 375	13 750
	Styrelsearvoden och lön inkl soc avgifter	33 157	35 825
	Övriga administrativa kostnader	28 981	16 580
		<u>167 349</u>	<u>127 752</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	17 966 864	17 966 864
	Inköp	29 436	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 996 300</u>	<u>17 966 864</u>
	Ingående avskrivningar	-1 195 683	-1 005 863
	Årets avskrivningar	-194 680	-189 820
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 390 363</u>	<u>-1 195 683</u>
	Utgående redovisat värde	<u>16 605 937</u>	<u>16 771 181</u>
	Redovisat värde byggnader	10 935 937	11 101 181
	Redovisat värde mark	5 670 000	5 670 000
		<u>16 605 937</u>	<u>16 771 181</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 885 000	15 885 000
	varav byggnader:	9 469 000	9 469 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	69 125	47 875
	Inköp	906 500	21 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975 625	69 125
	Ingående avskrivningar	-42 825	-33 925
	Årets avskrivningar	-42 894	-8 900
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 719	-42 825
	Utgående redovisat värde	889 906	26 300
Not 6	Pågående nyanläggningar	2012-06-30	2011-06-30
	Pågående anskaffning	33 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 750	0
	Utgående redovisat värde	33 750	0
Not 7	Räntefond	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	458 353	458 353
	Försäljningar	-200 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 353	458 353
	Utgående redovisat värde	258 353	458 353

Räntefond hos Handelsbanken. Marknadsvärdet för fonden uppgår till 319 624 kr på balansdagen.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-06-30	2011-06-30
	Förutbetald försäkring	9 998	9 750
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	11 266	0
	Upplupna ränteintäkter	0	858
		21 264	10 608

Not 9 Eget kapital

	Upplåtelse		Yttre	Balanserat	Årets
	Insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	11 590 229	1 881 077	252 306	-382 581	-87 606
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-87 606	87 606
Årets förlust					-13 663
Belopp vid årets utgång	11 590 229	1 881 077	252 306	-470 187	-13 663

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2012-06-30	2011-06-30
Amortering inom 2 till 5 år	40 000	40 000
Amortering efter 5 år	5 043 295	5 053 295
	<u>5 083 295</u>	<u>5 093 295</u>

Kreditgivare	Villkors ändring	Ränta	Amortering 2012	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2013-09-28	2,77		1 000 000
SEB	2013-09-28	3,75		1 256 000
SEB	2016-04-28	3,63		1 000 000
Stadshypotek	2013-03-30	5,13	10 000	957 500
Stadshypotek	2012-09-01	4,85		879 795
			<u>10 000</u>	<u>5 093 295</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-06-30	2011-06-30
Upplupna löner och arvoden inkl soc avg	18 400	23 739
Upplupna räntekostnader	2 448	2 951
Upplupna el och uppvärmningskostnader	93 000	5 337
Övriga upplupna kostnader	57 641	67 934
Förutbetalda årsavgifter	63 176	70 941
	<u>234 665</u>	<u>170 902</u>

Solna 2012-10-24


Kåre Zetterling


Mattias Åkerlund

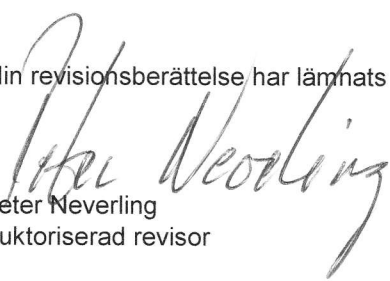

Leila Blom Baraghen


Putte Brunström


Johan von Schéele

Min revisionsberättelse har lämnats den

24 oktober 2012.


Peter Neverling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastanjetten, org. nr 769604-0521

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kastanjetten för räkenskapsåret 2011-07-01 --
-- 2012-06-30.

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 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.

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

Uttalande

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 30 juni 2012 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kastanjetten för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade 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 ansamlade 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 föreningens ansamlade 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-10-24


Peter Neveling
Auktoriserad revisor