

Årsredovisning

2012-07-01 - 2013-06-30

Brf Kastanjetten

Org.nr 769604-0521



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Förrådsgatan 5, 169 39 SOLNA
Forradsgatan5@gmail.com
www.kastanjetten.se

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

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 innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 373 kvm, varav 1 265 kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 st upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt.

Föreningen har 2 st uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13 % 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
Elreoveringar	2005,2008
Dörrbyte	2006
Installation av Bergvärme	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2 660 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. 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	1 000
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 32 st. medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 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

Johan von Schéele och Sofia Kärrå har avgått då de flyttat från huset.

Revisor

Peter Neveling, Neveling Revision

Styrelsensammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under räkenskapsåret 2012/2013 har fasaden vid parkeringarna dränerats och nya dagvattenbrunnar har anlagts. Parkeringsplatserna har fått el-uttag samt belysning.

Renovering mot Förrådsgatan är klar.

Föreningen har sålt de två vakanta lokalerna i entréplan i syfte att göra om dessa två lokaler till en bostad om 60 kvm. För att det ska se enhetligt ut med grannfastigheten

Förrådsgatan 3 har en uteplats anlagts. Intäkten från försäljningen kommer tillföras föreningens renoveringsfond.

Alla radiatorventiler har byts ut i lägenheterna och värmesystemet har justerats in.

Föreningen har avslutat sina konton hos Handelsbanken och har nu alla sina lån hos SEB.

I slutet av räkenskapsåret ansåg styrelsen att det var tid att se över föreningens avgifter. Det fanns utrymme att sänka avgiften eller att ha en avgiftsfri månad. Styrelsen fattade beslut om att juli månad 2013 skulle vara avgiftsfri. Anledningen varför detta är möjligt är dels de låga räntorna som varit i flera år samt den låga belåningsgraden i föreningen.

Framtida utveckling

Styrelsen har börjat se över om föreningen ska lägga om taket. Taket är från byggnadsåret och dess tekniska livslängd börjar gå mot sitt slut. Det är än så länge inget akut men styrelsen börjar inhämta offerter från plåtslagare. Styrelsen vill upplysa sina medlemmar att likvida medel för att byta ut taket finns i föreningens kassa.

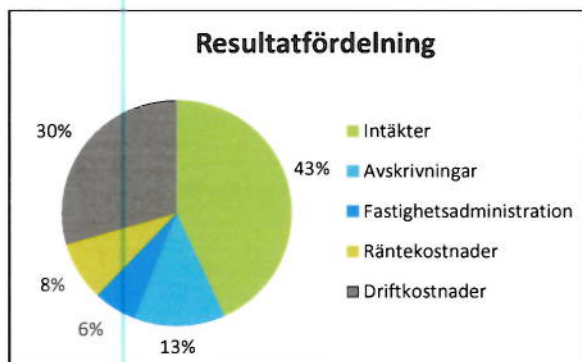
Styrelsen ser till att underhålla och modernisera fastigheten löpande.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012/2013 är ett underskott om 231 426 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/2012 som var en förlust med 13 663 kr. Förändringen mellan åren beror till stor del på att kostnader för reparation och underhåll av fastigheten har ökat med ca 278 tkr. Kostnaden för el och uppvärmning är uppskattad då föreningen ej ännu fått fakturor för dessa kostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 747 kr och exkluderar man dem blir resultatet + 47 321 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnadsföring av den fysiska förbrukning som byggnaden genomgår och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott om 47 321 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 2012/2013 minskat med ca 16 tkr då räntekostnaderna för de rörliga lånen har varit lägre.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	595	595
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 318	4 309	4 136
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 806	9 806	10 196
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,62	3,92	3,63
Fastighetens belåningsgrad, % *	30,40	30,70	29,73

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	- 531 505
Årets förlust	- 231 426
	- 762 931
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	400 000
I ny räkning överföres	-1 162 931
	-762 931

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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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

		2012-07-01	2011-07-01
	Not	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	941 334	932 610
Övriga rörelseintäkter		0	3 588
		<u>941 334</u>	<u>936 198</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-578 005	-299 537
Fastighetsförsäkring		-20 008	-22 639
Fastighetsskatt		-44 573	-23 805
Fastighetsadministration	3	-130 021	-167 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 747	-237 574
		<u>-1 051 354</u>	<u>-750 904</u>
Rörelseresultat		-110 020	185 294
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning av värdepapper		62 301	0
Ränteintäkter		380	711
Räntekostnader		-184 087	-200 293
		<u>-121 406</u>	<u>-199 582</u>
Resultat efter finansiella poster		-231 426	-14 288
Resultat före skatt		-231 426	-14 288
Skatt på årets resultat		0	625
Årets resultat		<u>-231 426</u>	<u>-13 663</u>

BALANSRÄKNING

	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4 17 041 213	16 605 937
Inventarier, verktyg och installationer	5 841 882	889 906
Pågående ombyggnationer	6 0	33 750
	17 883 095	17 529 593
Finansiella anläggningstillgångar		
Räntefond Handelsbanken	7 0	258 353
	0	258 353
Summa anläggningstillgångar	17 883 095	17 787 946
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	45 792	31 318
Övriga fordringar	60 865	50 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 10 176	21 264
	116 833	102 751
Kassa och bank	1 287 258	679 627
Summa omsättningstillgångar	1 404 091	782 378
SUMMA TILLGÅNGAR	19 287 186	18 570 324



BALANSRÄKNING

	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	12 490 229	11 590 229
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 881 077	1 881 077
Yttre fond	299 961	252 306
	<u>14 671 267</u>	<u>13 723 612</u>
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-531 505	-470 187
Årets resultat	-231 426	-13 663
	<u>-762 931</u>	<u>-483 850</u>
Summa eget kapital	<u>13 908 336</u>	<u>13 239 762</u>
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	5 066 920	5 083 295
Summa långfristiga skulder	<u>5 066 920</u>	<u>5 083 295</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	19 100	10 000
Leverantörsskulder	14 706	500
Övriga skulder	2 547	2 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 577	234 665
Summa kortfristiga skulder	<u>311 930</u>	<u>247 267</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 287 186	18 570 324
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

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-110 020	185 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 747	237 574
Erhållen ränta mm	62 681	711
Erlagd ränta	-184 087	-200 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 321	223 286
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	50
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	392	-17 905
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 206	-12 805
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	26 883	34 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 802	227 378
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-624 556	-29 436
Pågående anläggning	0	-33 750
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-7 693	-906 500
Försäljning räntefond	258 353	200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373 896	-769 686
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda instatser	900 000	0
Amortering långfristiga lån	-7 275	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	892 725	-10 000
Förändring av likvida medel	607 631	-552 308
Likvida medel vid årets början	679 627	1 231 935
Likvida medel vid årets slut	1 287 258	679 627

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 20 %
Installationer 5 %
Markanläggning 5 %
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 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus sänkts det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 210 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 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.

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. Inspråktagande 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 21 500 kr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Hysesintäkter bostäder	56 430	54 000
	Hysesintäkter lokaler	125 713	167 635
	Fastighetsskatt lokaler	0	3 225
	Hysesintäkter p-platser	19 212	15 840
	Årsavgifter bostäder	707 234	690 378
	Övriga hyresintäkter	32 745	1 532
		<hr/> 941 334	<hr/> 932 610
Not 2	Driftkostnader	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	3 300	13 580
	Yttre skötsel	31 591	625
	Reparationer	194 241	13 725
	Fastighetsel	25 000	21 683
	Eluppvärmning, beräknad	100 000	75 000
	Fjärrvärme	0	17 308
	Vatten	32 497	31 816
	Sophämtning	43 360	46 456
	Kabel-tv	4 164	76 085
	Övriga driftskostnader	143 852	3 259
		<hr/> 578 005	<hr/> 299 537
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Förvaltning	45 740	90 836
	Revisionsarvode	14 500	14 375
	Styrelsearvoden och lön inkl soc avgifter	47 319	33 157
	Övriga administrativa kostnader	22 462	28 981
		<hr/> 130 021	<hr/> 167 349
Not 4	Byggnader och mark	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	17 996 300	17 966 864
	Årets anskaffning	624 556	29 436
	Omklassificeringar	33 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 18 654 606	<hr/> 17 996 300
	Ingående avskrivningar	-1 390 363	-1 195 683
	Årets avskrivningar	-223 030	-194 680
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -1 613 393	<hr/> -1 390 363
	Utgående redovisat värde	<hr/> 17 041 213	<hr/> 16 605 937
	Redovisat värde byggnader	10 807 031	10 935 937
	Redovisat värde markanläggningar	564 182	0
	Redovisat värde mark	5 670 000	5 670 000
		<hr/> 17 041 213	<hr/> 16 605 937
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	24 267 000	15 885 000
	varav byggnader:	11 825 000	9 469 000



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2013-06-30		2012-06-30		
Ingående anskaffningsvärde	975 625		69 125		
Inköp	7 693		906 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 318		975 625		
Ingående avskrivningar	-85 719		-42 825		
Årets avskrivningar	-55 717		-42 894		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 436		-85 719		
Utgående redovisat värde	841 882		889 906		
Not 6 Pågående ombyggnationer	2013-06-30		2012-06-30		
Ingående anskaffningsvärde	33 750		0		
Pågående anskaffning	0		33 750		
Omklassificeringar	-33 750		0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0		33 750		
Utgående redovisat värde	0		33 750		
Not 7 Räntefond	2013-06-30		2012-06-30		
Ingående anskaffningsvärde	258 353		458 353		
Försäljningar	-258 353		-200 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0		258 353		
Utgående redovisat värde	0		258 353		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-06-30		2012-06-30		
Förutbetald försäkring	10 176		9 998		
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0		11 266		
	10 176		21 264		
Not 9 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 590 229	1 881 077	252 306	-470 187	-13 663
Ökning av insatser	900 000				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma			47 655	-61 318	13 663
Årets förlust					-231 426
Belopp vid årets utgång	12 490 229	1 881 077	299 961	-531 505	-231 426
Not 10 Långfristiga skulder	2013-06-30		2012-06-30		
Amortering inom 2 till 5 år			76 400	40 000	
Amortering efter 5 år			4 990 520	5 043 295	
			5 066 920	5 083 295	
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013/2014	Skuld per 2013-06-30	
SEB	2013-09-28	2,77		1 000 000	
SEB	2016-04-27	3,63		1 000 000	
SEB	2013-09-28	3,75		1 256 000	
SEB	2014-03-28	2,48		879 795	
SEB	2014-03-28	2,65	19 100	950 225	
Avgår kortfristig del				-19 100	
			19 100	5 066 920	

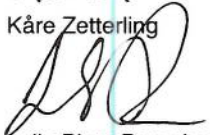
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna löner och arvoden inkl soc	19 700	18 400
Upplupna räntekostnader	3 014	2 448
Upplupna el och uppvärmningskostnader	218 000	93 000
Övriga upplupna kostnader	16 511	57 641
Förutbetalda årsavgifter	18 352	63 176
	<hr/> 275 577	<hr/> 234 665

Solna 2013-10-27



Kåre Zetterling



Leila Blom Baraghen



Mattias Åkerlund



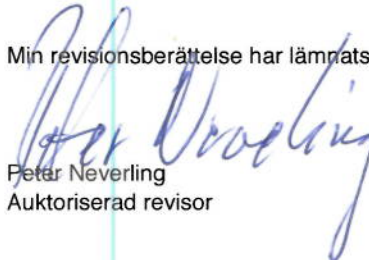
Putte Brunström



Jesper Hasseltorp



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/10 2013.



Petar 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 2012-07-01 -- -- 2013-06-30. Revisionen omfattar sidorna 3(15) - 5(15) och 8(15) - 15(15) i årsredovisningen.

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 2013 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 Kastanjettan för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

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 revisions sed 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 2013-10-27


Peter Neveling
Auktoriserad revisor