

Årsredovisning

2012-09-01 - 2013-08-31

Brf Vitkålen 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Adress: Jonstorpsvägen 16, 171 55 SOLNA

Mail: info@vitkalen1.se

www.vitkalen1.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.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Vitkålen 1 2005-06-15 på Jonstorpsvägen 2 – 16 i Solna. Brf Vitkålen 1 består av två flerbostadshus i sex våningar med källarplan med en gård emellan.

Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Tomträtt

Föreningen friköpte tomträtten 2005-11-01.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 861 kvm, varav 7 657 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm lokalyta. Föreningen har inga egna parkerings- eller garageplatser, utan sådana tillhandahålls av Solna Stad.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

44 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 75 st upplåtna med bostadsrätt och 21 st med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % av föreningens totala intäkter.

December 2013



Gården i vinterskrud med byggbodar och toavagn.

Genomförd åtgärd	År
Trapp- och källarmålning	2013
Stambyte	2012
Fönsterbyte och balkonger	2007
Energideklaration	2009

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 12 000 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet 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/Kkr.
Fasadrenovering	2017	5 000
Hissrenovering	2014	7 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Peter Brambecks Städ & Allservice om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Martinas Mark & Mylla har skött trädgården, Deloitte AB den ekonomiska förvaltningen och Stockholm Städ och Allservice har tagit hand om städningen. Nu har vi också avtal med Infometric om insamlande av uppgifter om el- respektive varmvattenförbrukning och Stockholms Stadsnät för fibernätet. Vi har under året slutit avtal med Vattenfall om ett gemensamt el-avtal för alla boende.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-09-30.

Organisationsanslutning

Föreningen är med i Fastighetsägarföreningen för att få hjälp och stöd i styrelsearbetet.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 101 st. medlemmar. Under året har 10 st. överlåtelser skett och 1 st. upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 21 st. hyresgäster.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-02-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering till 2013-08-31 haft följande sammansättning

Christina Vetter, ordförande.
Peter Eriksson, ledamot.
Therese Hildemar, ledamot.
Maria Ericson, ledamot.
Suppleant har varit:
Ann-Sofie Midebo.
Kenneth Mörmann.

Revisor

Vald revisor är Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema.

Valberedning

Ingrid Holmberg (omval), Ulrika Bergh (omval), och Christian Petersen (nyval) är valberedning intill nästa årsmöte. Ingrid Holmberg är sammankallande för valberedning.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Vi har försökt utveckla styrelsearbetet såtillvida att bjudit in våra entreprenörer till möten. Vi har också försökt ha öppet-hus-kvällar för boende att träffa styrelsen, men intresset var inte särskilt stort. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



Händelser under året 2012-13

Det stora stambytet

Nu har vi genomfört stambytet som vi beslutade om förra året. Vi började före sommaren och höll på till julen. Det tog sex veckor i varje lägenhet. Vi hade varken värme, vatten eller avlopp i lägenheterna. Kallvatten och avlopp hade vi trapphuset. Det dånade från borrharna och dammet lade sig överallt, dusch och WC fanns i en vagn på gården och det var kallt och eländigt i lägenheterna, men alla boende tog det med stoiskt lugn. Stambytet har berört föreningens samtliga lägenheter samt tvättstuga och källare. Det är ett traditionellt stambyte där avloppsledningar och vattenledningar har bytts ut till nytt. Vi har också bytt alla ledningar i källaren inklusive de stora avloppsledningarna och ledningar för regnvatten. Stambytet har i lägenheterna innefattat nytt tätskikt i badrum/WC med klinker på golv och kakel på väggar samt målning av tak. Alla badkar, toaletter och tvättställ inklusive kranar har bytts ut till nya snålspolande dito och fiberkabel har samtidigt dragits in i alla lägenheter. Vi har installerat en liten mätare under diskbänken för mätning av lägenhetens varmvattenförbrukning, så att var och en betalar för det varmvatten man använder. I samband med stambytet bytte vi all fastighets-el och satte upp nya armaturer med rörelsevakt i portar och källare. Dessutom lät vi byta alla el-centraler i lägenheterna och drog in 3-fas till spisarna. Förutom det fick alla hyreslägenheter (och de medlemmar som ville) omträdad el så att alla uttag nu är jordade. Stambytet utfördes av Byggmästargruppen och till vår hjälp hade vi HSB Konsult.

Insamling av matavfall

I februari startade vi insamling av matavfall sedan vi haft informationsmöten med hjälp av Solna Stad. Detta är en kostnadsfri tjänst och insamlingen av matavfall gör att kostnaden för hushållssoporna minskar, eftersom de blir betydligt lättare. Så vi sparar pengar, förutom att det gagnar miljön.

Målning av allmänna utrymmen

Husen har under året fått en rejäl uppfräschning genom att vi har låtit måla trappuppgångarna och källargångarna.

Vårens arbetsdag

Föreningen genomför årligen en gemensam arbetsdag i maj med stor uppslutning från våra medlemmar. Under denna dag har vi många arbetsuppgifter; buskklippning, trädbeskrning samt målning både inom- och utomhus.



*Här grävs och flyttas grejer.
Johan, Jonas, Sofie och He i arbetstagen.*

Vanligtvis anordnar föreningens trivselkommitté varje år både en sommarfest i juni och en härlig kräftskiva i augusti. Tyvärr måktade vi inte med vare sig det ena eller andra i år eftersom annat tagit all vår energi. En gång i månaden informerar styrelsen genom ett brev uppsatt i portarna om vad som händer i föreningen. Vi har också en hemsida med information: www.vitkalen1.se. Där har vi nu också en särskild "Mäklarsida" där mäklare och spekulanter kan hämta aktuella uppgifter.

Framtida utveckling

Vi har börjat planera för hissrenovering genom att låta göra en professionell utvärdering av hissarnas tillstånd.

Våra planer för framtiden innefattar fasadrenovering och upprustning av gården mellan husen. Men detta ligger några år framöver. Vi behöver hämta oss från stambytet först.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat avtal med Infometric för avläsning av varmvatten- och elförbrukning samt Vattenfall för gemensamt el-abonnemang.

Föreningens resultat för år 2012/2013 är -405 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/2012 på 306 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 244 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 839 Kkr. 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 på 839 Kkr.

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.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Den största förändringen avser en återbetalning av vatten från Solna kommun vilket ger en minskning av vattenkostnaden. En annan förändring åt andra hållet är att föreningen har målat om trapphusen och källaren, vilket ger en större kostnad för reparation av gemensamma utrymmen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012/2013 ökat och det har ett samband med att utökat lån pga. av stambytet.

Nyckeltal per bokslutsdagen	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	579	620	614
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8320	8309	7962	7787	10457
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11596	11596	11602	11608	11618
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,23	1,81	2,82	3,34	3,23
Fastighetens belåningsgrad, % *	41,3	41,7	40,3	40,5	45,6

*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	- 881 468
Årets förlust	-404 862
	-1 286 330
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	341 115
Anspråktagande av medel ur fonden	-198 240
I ny räkning överföres	-1088090
	-1 286 330

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 förskottsinbetalda 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

		2012-09-01	2011-09-01
	Not	2013-08-31	2012-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 699 237	5 331 436
Övriga rörelseintäkter		139 994	58 858
		<u>5 839 231</u>	<u>5 390 294</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 769 814	-2 107 359
Fastighetsförsäkring		-60 481	-57 321
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-126 625	-89 057
Fastighetsadministration	3	-363 083	-295 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 243 919	-1 140 846
		<u>-4 563 922</u>	<u>-3 689 663</u>
Rörelseresultat		1 275 309	1 700 631
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 167	98 710
Räntekostnader		-1 694 338	-1 492 839
		<u>-1 680 171</u>	<u>-1 394 129</u>
Årets resultat		-404 862	306 502

BALANSRÄKNING

		2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	132 714 725	109 777 314
Inventarier	5	145 233	177 249
Installationer	6	231 224	14 393
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	3 415 775
		133 091 182	113 384 731
Summa anläggningstillgångar		133 091 182	113 384 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		20 611	9 756
Aktuell skattefordran		44 610	26 965
Övriga fordringar		9 255	9 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 787	72 215
		156 263	118 137
Kassa och bank		1 999 021	4 045 538
Summa omsättningstillgångar		2 155 284	4 163 675
SUMMA TILLGÅNGAR		135 246 466	117 548 406

BALANSRÄKNING

		2013-08-31	2012-08-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		73 232 493	71 172 493
Yttre underhållsfond		2 027 742	1 735 980
		<u>75 260 235</u>	<u>72 908 473</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-881 468	-896 208
Årets resultat		-404 862	306 502
		<u>-1 286 330</u>	<u>-589 706</u>
Summa eget kapital		<u>73 973 905</u>	<u>72 318 767</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		60 512 749	44 207 000
Summa långfristiga skulder		<u>60 512 749</u>	<u>44 207 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		9 751	231 000
Leverantörsskulder		121 671	77 079
Övriga skulder		10 592	4 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	617 798	709 755
Summa kortfristiga skulder		<u>759 812</u>	<u>1 022 639</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 246 466	117 548 406

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	63 000 000	46 000 000
	<u>63 000 000</u>	<u>46 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 275 309	1 700 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 243 919	1 140 846
Erhållen ränta mm	14 167	98 710
Erlagd ränta	-1 694 338	-1 492 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839 057	1 447 348
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 855	-6 161
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 626	10 569
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	44 592	-43 010
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-103 814	-155 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	759 354	1 253 494
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-24 142 905	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-223 240	0
Förändring av pågående nyanläggningar	3 415 775	-3 415 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 950 370	-3 415 775
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	2 060 000	2 220 000
Upptagna långfristiga lån	16 305 749	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-221 249	0
Amortering långfristiga lån	0	-231 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 144 500	1 989 000
Förändring av likvida medel	-2 046 516	-173 281
Likvida medel vid årets början	4 045 538	4 218 819
Likvida medel vid årets slut	1 999 021	4 045 538

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

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

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

Byggnad 100 år	1%
Fastighetsförbättringar 100 år	1%
Inventarier 10-20 år	2,5-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Föreningen fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter	3 552 364	3 334 097
	Hyresintäkter bostäder	2 032 010	1 923 382
	Hyresintäkter lokaler	87 158	44 553
	Övrigt	27 705	29 404
		5 699 237	5 331 436

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel och städ	182 139	177 526
	Fastighetsel	56 114	149 423
	Fjärrvärme	884 823	825 804
	Vatten	110 303	152 761
	Sophämtning	115 269	91 008
	Kabel-TV	15 940	15 711
	Bredband/Stadsnät	84 948	
	Reparationer bostäder	535 812	207 406
	Reparationer gemensamt	367 638	119 868
	Reparationer installationer	71 496	306 267
	Övriga fastighetskostnader	345 332	61 585
		2 769 814	2 107 359
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Ekonomisk förvaltning	126 657	121 302
	Revisionsarvode	21 875	24 703
	Styrelsearvoden, inkl soc avgifter	135 378	131 532
	Övriga kostnader	79 173	17 543
		363 083	295 080
Not 4	Byggnader och mark	2013-08-31	2012-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	117 256 247	117 256 247
	Stambyte	24 142 905	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 399 152	117 256 247
	Ingående avskrivningar	-7 478 933	-6 374 641
	Årets avskrivningar	-1 205 494	-1 104 292
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 684 427	-7 478 933
	Utgående redovisat värde	132 714 725	109 777 314
	Redovisat värde byggnader	89 563 352	90 539 120
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	36 324 347	12 411 168
	Redovisat värde mark	6 827 026	6 827 026
		132 714 725	109 777 314
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	60 327 000	60 254 000
	Mark	53 378 000	37 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier	2013-08-31	2012-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 151	320 151
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 151	320 151
	Ingående avskrivningar	-142 902	-110 886
	Årets avskrivningar	-32 016	-32 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 918	-142 902
	Utgående redovisat värde	145 233	177 249

Not 6	Installationer	2013-08-31	2012-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 375	45 375
	Inköp	223 240	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 615	45 375
	Ingående avskrivningar	-30 982	-26 444
	Årets avskrivningar	-6 409	-4 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 391	-30 982
	Utgående redovisat värde	231 224	14 393

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2013-08-31	2012-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 415 775	0
	Inköp	0	3 415 775
	Försäljningar/utrangeringar	-3 415 775	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 415 775
	Utgående redovisat värde	0	3 415 775

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-08-31	2012-08-31
	Arvode ekonomiskförvaltning	10 144	40 268
	Försäkring	31 121	28 844
	Övriga kostnader	40 522	3 103
		81 787	72 215

Not 9	Eget kapital	Inbet insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	66 248 126	4 924 367	1 735 980	-896 208	306 502
	Under året inbet insatser	998 551				
	Under året inbet upplåtelseavgifter		1 061 449			
	Disposition av fg års resultat			291 762	14 740	-306 502
	Årets förlust					-404 862
	Belopp vid årets utgång	67 246 677	5 985 816	2 027 742	-881 468	-404 862

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder

2013-08-31

2012-08-31

Amortering inom 1 år	9 751	231 000
Amortering inom 2 till 5 år	409 542	2 360 250
Amortering efter 5 år	60 103 207	41 846 750
	<u>60 512 749</u>	<u>44 207 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2012/2013	Skuld per 2013-08-31
SBAB	2015-03-16	2,67%		50 000
SBAB	2015-03-16	2,66%		2 081 000
SBAB	2015-03-16	2,65%		1 500 000
SBAB	2015-03-16	2,66%		5 700 000
SBAB	2015-03-16	2,68%		600 000
SBAB	2015-03-16	2,67%		4 300 000
SBAB	2015-03-16	2,65%		800 000
SBAB	2014-04-07	2,66%		11 080 625
SBAB	2015-01-13	2,74%		11 080 625
SBAB	2015-03-16	2,68%		1 169 000
SBAB	2016-01-13	2,88%		11 080 625
SBAB	2018-01-12	3,18%		11 080 625
			<u>0</u>	<u>60 522 500</u>

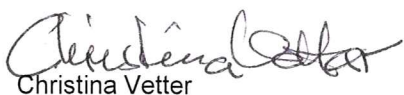
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-08-31

2012-08-31

Räntekostnader	287 782	217 505
Avgifter/hyror	277 108	412 403
Fjärrvärme	28 908	28 344
Fastighetsel	0	12 325
Övriga upplupna kostnader	24 000	39 178
	<u>617 798</u>	<u>709 755</u>

Solna 2014-01-07

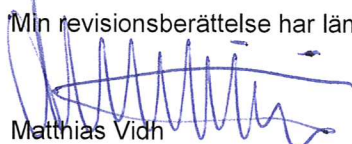

Christina Vetter


Peter Eriksson


Maria Ericson


Therese Hildemar

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 januari 2014.


Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitkålen 1

Org.nr 769611-8335

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vitkålen 1 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

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 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 2013-08-31 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 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vitkålen 1 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

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 föreningens 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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 16 januari 2014

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR