

Årsredovisning

2011-09-01 - 2012-08-31

Brf Vitkålen 1

Org.nr 769611-8335



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

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

CP
CU

ML

g

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

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 72 st upplåtna med bostadsrätt och 24 st med hyresrätt.

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



Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2012
Fönsterbyte och balkonger	2007
Energideklaration	2009

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 8 000 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.
Fasadrenovering	2017	5 000
Hissrenovering	2015	3 000

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 Farson AB har tagit hand om städningen.

Föreningsfrågor

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

CP
A
R
M

✓

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 8 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 24 st hyresgäster.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-02-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Vetter	ledamot/Ordf
Peter Eriksson	ledamot
Mattias Lundström	ledamot
Christian Petersen	ledamot
Per Nystedt	suppleant
Page Holmberg	suppleant

Revisor

Vald revisor är Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå

Valberedning

Ingrid Holmberg (omval), Anita Posseldt (omval), och Ulrika Bergh (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 13 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

I oktober hade vi en extrastämma då vi beslutade att göra ett stambyte. Detta har varit det stora projektet i år och har berört föreningens samtliga lägenheter samt tvättstuga och källarrör. Stambytet innebär ett traditionellt stambyte där avloppsledningar och vattenledningar byts ut till nytt. Stambytet innefattar nytt tätskikt i badrum med klinker på golv och kakel på vägg samt målning av tak. Alla badkar, toaletter, tvättställ med kranar byts

ut till nytt och fiberkabel dras fram för framtida bruk. Föreningen har i samband med projektet också beslutat att mätning av varmvatten kommer utföras med en liten mätare under diskbänk för debitering av eget bruk i enlighet med föreningens miljöpolicy. Likaså håller föreningen på att handla upp 1 st el leverantör för samtliga boende, för att debitera varje boende efter förbrukning. Detta för att kunna erbjuda boende en billigare elkostnad. Stambytet utförs av Byggmästargruppen och till vår hjälp har vi HSB Konsult. Föreningen deltar också i ett pilotprojekt tillsammans med Energirådgivningen för att ytterligare minska elförbrukningen.



Evy och Ingvar. Medlemmar i arbetstagen.

Föreningen genomför årligen en gemensam arbetsdag i maj med stor uppslutning från våra medlemmar. Under denna dag har vi många arbetsuppgifter, buskklippning, trädbeskärning samt målning både inom- och utomhus. Likaså anordnar föreningens trivselkommitté varje år både en födelsedagsfest för föreningens bildande i juni samt en härlig kräftskiva i augusti. Allt detta med endast ett litet ekonomiskt bidrag från styrelsen. Tyvärr mäktade vi inte med vare sig det ena eller andra i år eftersom stambytet tagit all vår energi. Vi har låtit utföra kontroll av rökluckor i alla portar och justering av vajrar och luckor är utförd så att systemet fungerar som det ska vid brand eller rökutveckling. 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.

CP
AV
MZ

Framtida utveckling

Vår närmaste plan är att börja sortera matavfall och därigenom sänka sophanteringskostnaderna och bidra till en bättre miljö.

Våra planer för framtiden innefattar hiss- och fasadrenovering. Gården mellan husen kommer också att behöva få sig en upprustning. 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.

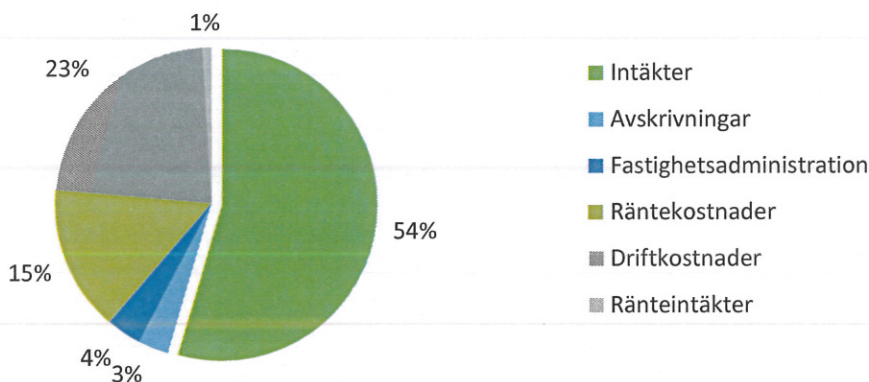
Föreningens resultat för år 2011/2012 är 306,5 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010/2011 på 338,5 tkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har sänkts marginellt jämfört med tidigare år.

I samband med budgetarbetet beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 7 % fr.o.m. 1 juli 2012.

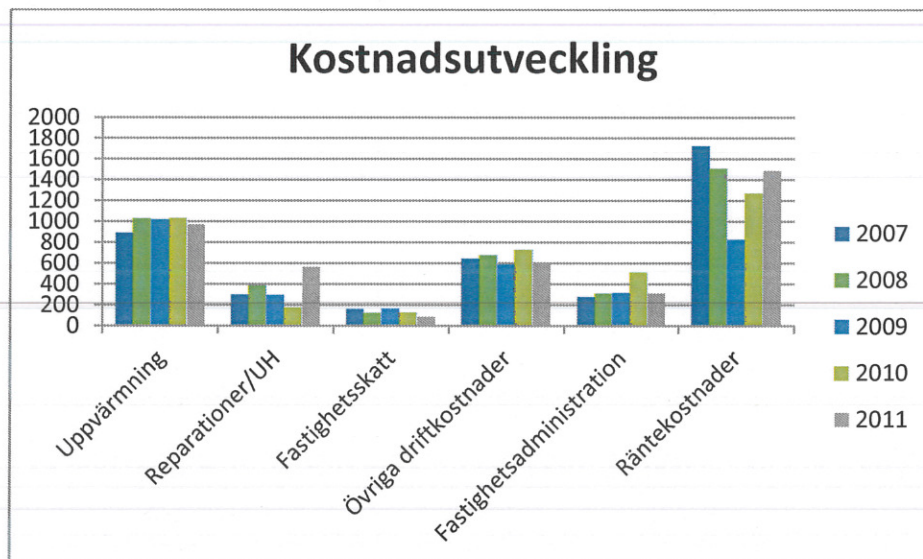
Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011/2012 ökat och det har ett samband med att den högre räntenivån som belastat föreningen.

Resultatfördelning



CP
CV
Pe
M

g



Nyckeltal per bokslutsdagen	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	579	579	620
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 139	8 320	8 309	7 962	7 787
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 596	11 596	11 596	11 602	11 608
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,73	3,23	1,81	2,82	3,34
Fastighetens belåningsgrad, % *	44,4	41,3	41,7	40,3	40,5

*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	- 896 208
Årets vinst	306 502
	-589 706
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	291 762
I ny räkning överföres	-881 468
	-589 706

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

CP
CV
Re
M

✓

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.

CP
CV
PC
MZ

✓

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).

CP
CV
PC
M

g

RESULTATRÄKNING

		2011-09-01	2010-09-01
	Not	2012-08-31	2011-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 331 436	5 235 230
Övriga rörelseintäkter		58 858	79 963
		<u>5 390 294</u>	<u>5 315 193</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 107 359	-1 910 563
Fastighetsförsäkring		-57 321	-55 646
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-89 057	-127 532
Fastighetsadministration	3	-295 080	-487 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 846	-1 123 330
		<u>-3 689 663</u>	<u>-3 704 647</u>
Rörelseresultat		1 700 631	1 610 546
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		98 710	2 232
Räntekostnader		-1 492 839	-1 276 230
		<u>-1 394 129</u>	<u>-1 273 998</u>
Resultat efter finansiella poster		306 502	336 548
Resultat före skatt		306 502	336 548
Skatt pga ändrad taxering		0	2 004
Årets resultat		306 502	338 552

CP
CV
Be
M

g

BALANSRÄKNING

2012-08-31

2011-08-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	109 777 314	110 881 606
Inventarier	5	177 249	209 265
Installationer	6	14 393	18 931
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 415 775	0
		<u>113 384 731</u>	<u>111 109 802</u>

Summa anläggningstillgångar

113 384 731

111 109 802

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		9 756	3 595
Aktuell skattefordran		26 965	0
Övriga fordringar		9 201	9 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 215	82 834
		<u>118 137</u>	<u>95 580</u>

Kassa och bank

4 045 538

4 218 819

Summa omsättningstillgångar

4 163 675

4 314 399

SUMMA TILLGÅNGAR

117 548 406

115 424 201

CP
CV
Re
ML

g

BALANSRÄKNING		2012-08-31	2011-08-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		71 172 493	68 952 493
Yttre underhållsfond		1 735 980	1 444 218
		<u>72 908 473</u>	<u>70 396 711</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-896 208	-942 998
Årets resultat		306 502	338 552
		<u>-589 706</u>	<u>-604 446</u>
Summa eget kapital		<u>72 318 767</u>	<u>69 792 265</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		44 207 000	44 438 000
Summa långfristiga skulder		<u>44 207 000</u>	<u>44 438 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		231 000	231 000
Leverantörsskulder		77 079	120 089
Aktuell skatteskuld		0	53 006
Övriga skulder		4 805	5 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	709 755	784 580
Summa kortfristiga skulder		<u>1 022 639</u>	<u>1 193 936</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 548 406	115 424 201
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		46 000 000	46 000 000
		<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CP
CV
re
MB

✓

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 700 631	1 610 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 140 846	1 123 330
Erhållen ränta mm		98 710	2 232
Erlagd ränta		-1 492 839	-1 276 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 447 348	1 459 878
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 161	5 522
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		10 569	763 320
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-43 010	49 044
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-155 252	181 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 253 494	2 458 987
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-296 427
Förvärv av pågående nyanläggningar		-3 415 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 415 775	-296 427
Finansieringsverksamheten			
Inbet insatser och upplåtelseavgifter		2 220 000	1 780 000
Amortering långfristiga lån		-231 000	-1 273 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 989 000	506 750
Förändring av likvida medel		-173 281	2 669 310
Likvida medel vid årets början		4 218 819	1 549 509
Likvida medel vid årets slut		4 045 538	4 218 819

CP
CV
Pe
M

g

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 SRS. 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	10 %
Installationer	10 %

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.

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 ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 131 532 kronor.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011/2012	2010/2011
	Årsavgifter	3 334 097	3 230 581
	Hyresintäkter bostäder	1 923 382	1 927 094
	Hyresintäkter lokaler	44 553	43 690
	Övrigt	29 404	33 865
		<u>5 331 436</u>	<u>5 235 230</u>

CP
CV
BE
M
g

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2011/2012	2010/2011
	Fastighetsskötsel och städ	177 526	188 719
	Fastighetsel	149 423	182 745
	Fjärrvärme	825 804	851 025
	Vatten	152 761	156 709
	Sophämtning	91 008	102 830
	Kabel-TV	15 711	16 078
	Reparationer bostäder	207 406	38 540
	Reparationer gemensamt	119 868	163 574
	Reparationer installationer	306 267	80 870
	Övriga fastighetskostnader inkl självrisk 84800	61 585	129 473
		<u>2 107 359</u>	<u>1 910 563</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011/2012	2010/2011
	Ekonomisk förvaltning	121 302	121 830
	Revisionsarvode	24 703	18 984
	Lämnade skadestånd	0	150 000
	Styrelsearvoden, inkl soc avgifter	131 532	142 408
	Övriga kostnader	17 543	54 354
		<u>295 080</u>	<u>487 576</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-08-31	2011-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	117 256 247	115 504 652
	Stambyte	0	1 751 595
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>117 256 247</u>	<u>117 256 247</u>
	Ingående avskrivningar	-6 374 641	-5 287 865
	Årets avskrivningar	-1 104 292	-1 086 776
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 478 933</u>	<u>-6 374 641</u>
	Utgående redovisat värde	109 777 314	110 881 606
	Redovisat värde byggnader	90 539 120	91 514 888
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	12 411 168	12 539 692
	Redovisat värde mark	<u>6 827 026</u>	<u>6 827 026</u>
		109 777 314	110 881 606
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	60 254 000	60 254 000
	Mark	37 000 000	37 000 000
Not 5	Inventarier	2012-08-31	2011-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 151	320 151
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>320 151</u>	<u>320 151</u>
	Ingående avskrivningar	-110 886	-78 870
	Årets avskrivningar	-32 016	-32 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-142 902</u>	<u>-110 886</u>
	Utgående redovisat värde	177 249	209 265

CP
CV
RE
M
P

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Installationer	2012-08-31	2011-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 375	45 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 375	45 375
	Ingående avskrivningar	-26 444	-21 906
	Årets avskrivningar	-4 538	-4 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 982	-26 444
	Utgående redovisat värde	14 393	18 931

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2012-08-31	2011-08-31
	Inköp	3 415 775	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 415 775	0
	Utgående redovisat värde	3 415 775	0

Avser pågående stambyte.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-08-31	2011-08-31
	Arvode ekonomiskförvaltning	40 268	39 202
	Försäkring	28 844	27 999
	Övriga kostnader	3 103	15 633
		72 215	82 834

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 086 496	3 865 997	1 444 218	-942 998	338 552
Under året inbet insatser	1 161 630				
Under året inbet upplåtelseavgifter		1 058 370			
Disposition av fg års resultat			291 762	46 790	-338 552
Årets vinst					306 502
Belopp vid årets utgång	66 248 126	4 924 367	1 735 980	-896 208	306 502

Not 10	Långfristiga skulder	2012-08-31	2011-08-31
	Amortering inom 1 år	231 000	231 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 360 250	1 553 750
	Amortering efter 5 år	41 846 750	42 884 250
		44 438 000	44 669 000

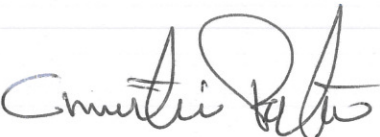
Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2012/2013	Lånebelopp 120831
Nordea	rörligt 3 mån	3,345	231 000	21 538 000
Nordea	rörligt 3 mån	3,345		22 900 000
Summa			231 000	44 438 000
Avgår kortfristig del				-231 000
Summa långfristiga skulder				44 207 000

CP
CV
Pe
m

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-08-31	2011-08-31
	Räntekostnader	217 505	220 833
	Avgifter/hyror	412 403	417 007
	Fjärrvärme	28 344	26 899
	Fastighetsel	12 325	12 212
	Solna Norrorts Bygg AB (självrisk)	0	42 400
	HSB Stockholm	0	53 500
	Övriga kostnader	39 178	11 729
		<u>709 755</u>	<u>784 580</u>

Solna 2013-01-10

Christina Vetter

Christian Petersen

Peter Eriksson

Mattias Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 januari 2013.



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 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 2012-08-31 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 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 och föreningens stadgar.

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 och föreningens stadgar.

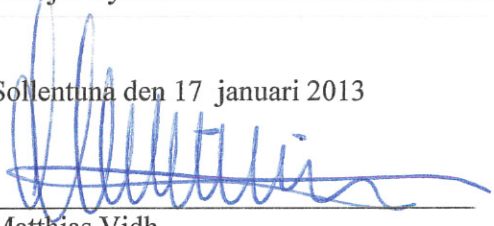
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 17 januari 2013


Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

