
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 659 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 089 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 346 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956-59.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	52
2 rum och kök	154
3 rum och kök	110
4 rum och kök	29
5 rum och kök	1
Totalt	346

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	183
Antal garageplatser	38
Antal lokaler	17

Total tomtarea	50 731 m ²
Area bostäder bostadsrätt	21 375 m ²
Area lokaler bostadsrätt	979 m ²

Årets taxeringsvärde	244 148 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	206 795 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande större avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Hissar	Kone AB
Serviceavtal tvättstugor	AT-Drift AB
Energi & el	Eon
Telefoni	Telia
Webbhotell	One.com
Kabel-TV	ComHem AB
Fibernät	Ownit AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 823 tkr och planerat underhåll för 394 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Yttre områden	20 730 kr
Stamspolning Spillvattenledningar	298 350 kr
Altandörrar	75 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Axaeus	Ordförande	2019
Marianne Sandström	Vice ordförande	2020
Melker Gren	Sekreterare	2020
Oskar Lundkvist	Ledamot	2019
Mikael Byström	Ledamot	2019
Karolina Cederblad	Ledamot	2020
Peter Schmidt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Lindgren	Suppleant	2020
Julia Folkesson	Suppleant	2019
Helen Ghattas	Suppleant	2019
Sargon Ölander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Hansson	Förtroendevald revisor	2019
KPMG Ab Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Joelsson-Alm	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Svensson	Sammanställande	2019
Tuula Rahikka		2019
Helen Eriksson		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2018 09 01 – 2019 08 31 från styrelsen

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:

Avfallshantering

Åtgärdat sönderbrutna sopnedkastluckor på Filarvägen 7 och Smedvägen 12 samt sanerat de utrymmen i källarna där soporna hopat sig.

Genomgång och reparation av dörrstängare m.m. på alla dörrar till soprummen på Slipargränd och Smedvägen ojämna.

Brandskyddsarbete

Nytt Brandskydds företag - anbudsfrågan ställd till 4 aktörer, en av dessa har valts ut och avtal tecknades i juni 2019 med Presto.

Genomfört kontinuerliga brandskydds-ronderingar under hösten 2018 och våren 2019.

Besiktigat och åtgärdat samtliga rökluckor.

Åtgärdat branddörr Filarvägen 7.

Information

Genomfört exteriör årsbesiktning med förvaltaren i april 2019.

Genomgång och uppdatering av underhållsplanen.

Genomfört ett medlemsmöte under våren med deltagande från Riksbyggen.

Skickat ut fyra Infoblad (september, december, mars, juni).

Arbetat med GDPR.

Parkering

Installerat iLoq låssystem på inhägnaden och betalat tillbaka depositioner för nycklar som inte längre används.

Flertal reparationer av lås och grindar till inhägnad.

Flertal möten angående renovering i inhägnaden har hållits med representanter från Chandra Entreprenad.

Satt upp reflexer på parkeringsbrädorna på Smedvägen 10 på prov.

Tak

Slutbesiktigat samtliga takarbeten. Alla felaktigheter som noterats ska åtgärdas senast under hösten 2019.

2 st takmöten har hållits med representanter från Riksbyggen och Nynäs Tak.

Slutfört takarbeten på Filarvägen.

Renoverat taket på fastighetsskötargaraget.

Underhåll/lagning

Tecknat nytt serviceavtal med Climapac.

Utvecklat renoveringskontroller och AFK.

Ny medarbetare på UC, Daniel Vega från och med feb 2019.

Besiktigat skorstenen på Slipargränd för åtgärd våren 2020.

Lagat skador på väggar, dörrar m.m i samtliga trapphus samt i tvättstugor.

Utemiljö

Förhandlat och tecknat kompensationsavtal med Riksbyggen om ersättning för de åtgärder i trädgårdsavtalet som inte utförts under 2017 och 2018.

Förhandlat med Riksbyggen om trädgårdsarbetet och överenskommit om ny medarbetare – Dirigo Fastighet - från och med våren 2019. Utvärdering ska ske under hösten 2019.

14 st möten angående utemiljön m.m. har hållits med representanter från Riksbyggen och trädgårdsföretaget Dirigo.

Genomfört lekplatsbesiktning.

Köpt in, monterat och satt ut 8 st bänkbord, fördelat på varje fastighet.

Bytt ut alla brädor på föreningens samtliga fasta sittbänkar.

Arbetat med planeringen av rabatterna på Slipargränd och Filarvägen.

Arbetat med utformningen av områdesskylt.

Vatten/avlopp

Genomfört spolning av huvudstammarna, entreprenör Solna Högtryck.

Åtgärdat stort stopp i en stam på Smedvägen ojämn med spolning och filmning.

Åtgärdat stopp i avloppsrör med medföljande vattenskada i källaren på Filarvägen 5.

Övriga utrymmen

Skytningen för utrymning i källargångar har förenklats.

Startat upp projekt för cykelparkering, matavfall samt säkerhet i skyddsrummen.

Lösa elkablar till förråd har tagits bort efter kontakt med förrådsinnehavarna.

Månatliga ronderingar har gjorts av fastighetsskötaren och löst bråte har avlägsnats.

Låtit tillverka och installerat luddlådor till tvättmaskiner.

Åtgärdat stora skador på dörrarna i tvättstugorna.

Bytt ut alla altandörrar.

Påbörjade arbeten som ska avslutas 2020

Asfaltering av inhägnaden.

Renovering av grusgångarna.

Renovering av lekparken bakom Smedvägen 5.

Asfaltering av ingångarna på Filarvägen.

Arbetat med planeringen av rabatterna på Slipargränd och Filarvägen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 424 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 425 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-09-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-09-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	15 815	15 173	14 886	14 613	14 557
Resultat efter finansiella poster	3 430	1 042	-6 298	2 156	1 995
Balansomslutning	57 224	55 063	44 614	50 129	48 498
Soliditet %	25	21	22	32	29
Likviditet %	250	251	210	423	345
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	647	633	633	633
Driftkostnader, kr/m ²	307	404	722	361	366
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	292	319	307	281
Ränta, kr/m ²	30	29	30	33	37
Lån, kr/m ²	1 762	1 789	1 353	1 395	1 422

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	6 210 218	1 469 987	1 041 505
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 041 505	-1 041 505
Reservering underhållsfond			920 000	-920 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-371 980	371 980	
Årets resultat					3 429 781
Vid årets slut	2 078 893	234 248	6 758 238	1 963 472	3 429 781

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 511 493
Årets resultat	3 429 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-920 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 980
Summa	5 393 254

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 393 254
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 815 027	15 172 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 011	122 733
Summa rörelseintäkter		16 090 038	15 295 595
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 864 434	-9 023 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 137 783	-2 974 337
Personalkostnader	Not 6	-391 283	-451 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 659 200	-1 226 002
Summa rörelsekostnader		-12 052 700	-13 675 597
Rörelseresultat		4 037 339	1 619 998
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	49 824	49 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 696	10 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 077	-638 801
Summa finansiella poster		-607 557	-578 493
Resultat efter finansiella poster		3 429 781	1 041 505
Årets resultat		3 429 781	1 041 505

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 764 797	33 128 997
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	11 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		46 764 797	44 128 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		47 283 797	44 647 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 173	6 646
Övriga fordringar	Not 13	214 162	232 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	498 822	251 668
Summa kortfristiga fordringar		759 157	490 958
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 180 669	9 923 787
Summa kassa och bank		9 180 669	9 923 787
Summa omsättningstillgångar		9 939 825	10 414 745
Summa tillgångar		57 223 623	55 062 742

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141	
Fond för yttre underhåll	6 758 238	6 210 218	
Summa bundet eget kapital	9 071 379	8 523 359	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 963 473	1 469 987	
Årets resultat	3 429 781	1 041 505	
Summa fritt eget kapital	5 393 254	2 511 493	
Summa eget kapital	14 464 633	11 034 852	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 786 784	39 386 784
Summa långfristiga skulder		38 786 784	39 386 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 17	1 341 449	2 383 191
Övriga skulder	Not 18	75 573	120 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 955 183	1 537 578
Summa kortfristiga skulder		3 972 205	4 641 106
Summa eget kapital och skulder		57 223 623	55 062 742

Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 429 781	1 041 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 659 200	1 226 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 088 981	2 267 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-268 199	82 548
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-668 901	7 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 151 881	2 357 219
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 15 295 000	0
Investeringar i pågående byggnation	11 000 000	-11 000 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 4 295 000	- 11 000 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-600 000	9 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	9 400 000
Årets kassaflöde	- 743 119	757 219
Likvidamedel vid årets början	9 923 788	9 166 569
Likvidamedel vid årets slut	9 180 669	9 923 787
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stammar, rörledningar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Inre yttsikt	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Balkong	Linjär	20
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	30
Installationer, hissar	Linjär	40
Elstammar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 634 693	14 068 437
Årsavgifter, lokaler	379 887	366 456
Hyror, lokaler	133 571	133 193
Hyror, garage	224 084	223 640
Hyror, p-platser	425 456	363 800
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	17 336
Summa nettoomsättning	15 815 027	15 172 862

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	57 717	61 317
Fakturerade kostnader	2 280	4 500
Övriga rörelseintäkter - <i>Q-Park & vidarefaktureringar</i>	215 014	55 036
Försäkringsersättningar	0	1 880
Summa övriga rörelseintäkter	275 011	122 733

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-394 080	-2 505 532
Reparationer	-823 022	-1 061 965
Självrisk	0	-2 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-517 922	-500 552
Försäkringspremier	-321 018	-302 114
Kabel- och digital-TV	-127 277	-147 380
Återbäring från Riksbyggen	31 600	49 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 877	-85 078
Serviceavtal – <i>Hiss, tvättmaskiner & värme</i>	-93 009	0
Obligatoriska besiktningar	-44 481	-68 350
Bevakningskostnader	-15 501	-13 052
Snö- och halkbekämpning	-6 550	-49 269
Statuskontroll	-96 192	-91 482
Förbrukningsinventarier	-65 876	-12 037
Vatten	-564 993	-651 876
Fastighetsel	-1 250 083	-1 034 247
Uppvärmning	-2 054 396	-2 128 279
Sophantering och återvinning	-415 808	-407 562
Inre skötsel extra - <i>Entremattor</i>	-44 949	-12 483
Summa driftkostnader	-6 864 434	-9 023 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 880 347	-2 693 258
IT-kostnader	-6 036	-5 896
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-37 500
Övriga förvaltningskostnader	-55 935	-62 480
Kreditupplysningar	-6 525	-13 065
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 864	-62 724
Kontorsmateriel	-8 203	-25 997
Telefon och porto	-5 671	-5 360
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	29
Tidskrifter och facklitteratur	-880	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	-17 300
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Advokat och rättegångskostnader	-31 125	0
Övriga externa kostnader	-39 787	-48 462
Summa övriga externa kostnader	-3 137 783	-2 974 337

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-3 758	-1 879
Styrelsearvoden	-148 493	-156 800
Sammanträdesarvoden	-64 260	-56 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-96 976	-144 736
Övriga kostnadsersättningar	-6 600	-11 400
Övriga personalkostnader	-1 000	-4 300
Sociala kostnader	-70 196	-75 935
Summa personalkostnader	-391 283	-451 750

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 405 077	-971 879
Avskrivningar Standardförbättringar	-254 123	-254 123
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 659 200	-1 226 002

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Utdelning från Riksbyggens intresseförening	49 824	49 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	49 824	49 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 565	9 831
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	653
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 696	10 484

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	55 710 404	55 710 404
Mark	2 889 744	2 889 744
Anslutningsavgifter	12 808 643	12 808 643
	71 408 791	71 408 791
Årets anskaffningar		
Byggnader - Tak	15 295 000	0
	15 295 000	0
Årets utrangering av komponent		
Byggnader - Tak	-2 228 416	0
	-2 228 416	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 475 375	71 408 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 636 064	-34 664 185
Anslutningsavgifter	-2 643 730	-2 389 607
	- 38 279 794	- 37 053 792
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 405 077	-971 879
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-254 123	-254 123
	- 1 659 200	- 1 226 002
Årets utrangering av komponent		
Byggnader - Tak	2 228 416	0
	2 228 416	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 37 710 578	- 38 279 794
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 764 797	33 128 997
Varav		
Byggnader	33 964 263	20 074 340
Mark	2 889 744	2 889 744
Anslutningsavgifter	9 910 790	10 164 913
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	244 148 000	206 795 000
varav byggnader	169 355 000	148 188 000
varav mark	74 793 000	58 607 000

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Pågående nyanläggning – <i>omläggning av tak</i>	0	11 000 000
Vid årets slut	0	11 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
1038 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	24 092	41 462
Skattekonto	190 070	190 070
Andra kortfristiga fordringar	0	1 112
Summa övriga fordringar	214 162	232 644

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 144	5 144
Förutbetalda försäkringspremier	198 347	177 985
Förutbetalda driftkostnader	8 531	27 708
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 257	40 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 641	0
Övriga förutbetalda kostnader	19 901	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	498 822	251 668

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	3 077 514	2 069 949
Transaktionskonto	6 103 154	7 853 838
Summa kassa och bank	9 180 669	9 923 787

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	39 386 784	39 986 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 786 784	39 386 784

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	Rörligt	7 412 652	0	0	7 412 652
STADSHYPOTEK	1,40%	Rörligt	7 307 240	0	0	7 307 240
STADSHYPOTEK	1,20%	Rörligt	5 366 892	0	0	5 366 892
STADSHYPOTEK	3,78%	2021-03-01	3 900 000	0	600 000	3 300 000
STADSHYPOTEK	1,36%	2021-12-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-01	6 000 000	0	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-12-30	5 000 000	0	0	5 000 000
Summa			39 986 784	0	600 000	39 386 784

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	216 449	1 964 046
Twistiga leverantörsskulder	1 125 000	419 145
Summa leverantörsskulder	1 341 449	2 383 191

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga skulder	1 280	0
Mottagna depositioner	72 417	112 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 876	1 876
Oidentifierade inbetalningar	0	6 044
Summa övriga skulder	75 573	120 337

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 283	33 283
Upplupna räntekostnader	95 561	78 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	298 350	4 826
Upplupna elkostnader	46 410	35 363
Upplupna värmekostnader	55 332	25 363
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	105 930	105 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	700	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 785	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 275 833	1 211 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 955 183	1 537 578

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Conny Axaeus

Mikael Byström

Melker Gren

Marianne Sandström

Oskar Lundkvist

Karolina Cederblad

Peter Schmidt

Vår revisionsberättelse har lämnats den:

Patrik Israelsson, KPMG
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Kallhällshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

