
Årsredovisning

RB Brf Kallhällshus 1
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 713200-0691

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Kallhällshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Torsten Bökman	Ordförande	Stämman
Susanna Danneil	Vice ordförande	Stämman
Mikael Byström	Sekreterare	Stämman
Peter Andersson	Ledamot	Stämman/Avgått pga flytt 4/6-12
Karl Åke Dahlström	Ledamot	Stämman
Erik Hickman	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Peter Orban		Stämman
Ulla Njord		Stämman
Gorica Radivojevic		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Torsten Bökman, Susanna Danneil, Mikael Byström, Karl Åke Dahlström samt fyllnadsväl av Peter Andersson samt suppleanterna Peter Orban och Ulla Njord.

Ordinarie revisorer

Ulf Hansson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Eva Joelsson-Alm	Revisors suppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Lena Lindberg (sammankallande)		Stämman
Tarja Ijäs		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	42	154	106	33	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
17	38	183

Total tomtarea:	51 297 kvm
Total bostadsarea:	21 375 kvm
Total lokalarea:	979 kvm
varav garage	468 kvm

Årets taxeringsvärde	202 238 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 879 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. *ph*

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 012 tkr och planerat underhåll för 1 716 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 december 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Året som gått

- * Fortsatta mätningar och arbeten med radonåtgärder gällande tidigare ej godkända lägenheter
- * Förbättringar och kompletteringar av värmeåtervinningssystemet har genomförts
- * Takbryggor har uppförts hösten 2012 på Smedvägens båda huskroppar. Därmed har alla bostadshus takbryggor
- * Fällning av utvalda träd genomfördes i januari månad
- * Trapphusmålning har genomförts första halvåret 2013.
- * Årsbesiktning och lekplatsbesiktning tillsammans med förvaltaren har genomförts i maj månad.
- * 4 st driftmöten (1 gång per kvartal) med förvaltaren (HSB) har genomförts
- * Informations- och frågekviäll för medlemmarna har genomförts i maj och sept. månad
- * 2 st Infoblad till medlemmarna har delats ut
- * Tillsammans med Trädgårdsgruppen har vår och höststädning av föreningens marker genomförts
- * I samband med städdagen i maj månad ordnades med 2 st containrar för boendes förrådsrensning
- * Målning av utvändiga källartrappor har påbörjats
- * Diverse vattenskador har åtgärdats
- * Trädgårdsavtalet med Sköna Trädgård sades upp per 31 december 2012
- * Fr.o.m 2013-01-01 har nytt avtal gällande drift och teknik tecknats med HSB Norra Storstockholm

Planerat underhåll kommande år

- * Omläggning av yttertak på tryckeriebyggnaden
- * Helrenovering av torkskåpsrummet Smedvägen 24
- * Målning av tvättstugorna
- * Installation av magnetlås på stora parkeringens grindar
- * Slyröjning och trädfällning
- * Målning av taksprång + diverse färglagningar fasader
- * Översyn och målning av de fönsterbleck där färgen flagnar.
- * Översyn och renovering av ventilation- och fläktaggregat
- * Översyn och utbyte av reglerventiler för värmesystem

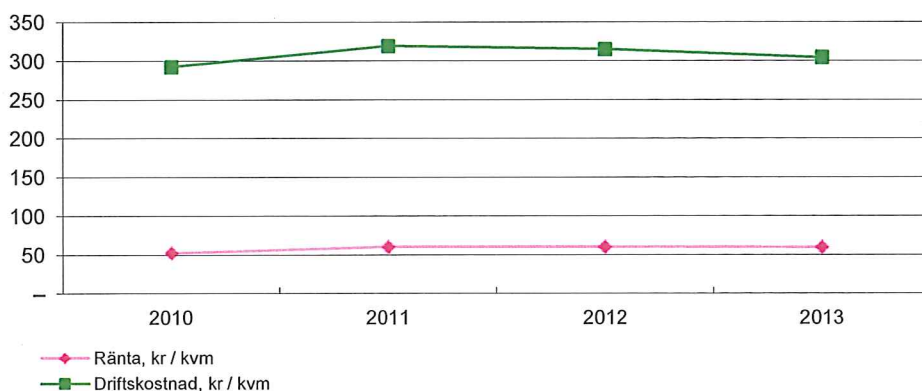
Ekonomi

Årets resultat visar även i år på ett överskott. Bland planerade underhåll utgör trapphusmålningen och takbryggorna de största kostnaderna. Underhållsfonden har därmed belastats med dessa kostnader. Andra resultatpåverkande faktorer är lägre räntekostnader, något lägre driftskostnader, betydligt lägre kostnader för trädgårdsskötsel, lägre fastighetsavgift/skatt samt eftersläpning av föregående års avgiftshöjning. Soliditeten har förbättrats från 16% till 19%. Likviditeten är mycket god och uppgår till 291%. Amorteringar på fastighetslånen har resulterat i att lån kr/kvm har minskat till 1.686 kr/kvm.

Ett särskilt omnämnande till den nystartade trädgårdsgruppen som har gjort en storartad arbetsinsats i föreningens trädgård, vilket är en av orsakerna till de lägre trädgårdsskötselkostnaderna. *fr*

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	14 679	14 334	13 156	12 556
Årets resultat	1 602	1 692	- 2 097	273
Balansomslutning	49 347	48 435	46 935	49 477
Soliditet %	19%	16%	13%	16%
Likviditet %	289%	203%	138%	183%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	633	613	561	524
Driftskostnad, kr / kvm	304	315	319	292
Ränta, kr / kvm	60	60	60	52
Lån, kr / kvm	1 686	1 715	1 722	1 744

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
HSB	Fastighetsskötsel & administrativ förvaltning
HSB	Utemiljö
Kone AB	Hissar
Entema AB	Serviceavtal tvättstugor
Eon	Energi & el
Telia Sonera	Telefoni
One.com	Webbhotell
Comhem	KabelTv
Owinit	Fibernät <i>ph</i>

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 233 806
Årets resultat före fondförändring	1 602 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 716 408</u>
Summa underskott	-115 213

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-115 213

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 585 820	14 153 800
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 46 671	- 46 728
Bränsleavgifter	3	17 526	17 526
Övriga förvaltningsintäkter	4	122 009	209 109
		<u>14 678 685</u>	<u>14 333 708</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 011 532	- 662 141
Planerat underhåll	6	-1 716 408	-1 125 040
Fastighetsavgift/skatt		- 454 390	- 730 309
Driftkostnader	7	-6 800 488	-7 027 980
Övriga kostnader	8	- 104 019	- 92 367
Personalkostnader	9	- 267 456	- 294 512
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 501 133	-1 517 425
		<u>-11 855 426</u>	<u>-11 449 774</u>
Rörelseresultat		2 823 258	2 883 933
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 050	2 500
Ränteintäkter och liknande poster	11	107 648	70 932
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 330 771	-1 347 877
		<u>-1 221 073</u>	<u>-1 274 445</u>
Resultat efter finansiella poster		1 602 186	1 609 488
Inkomstskatt	13	0	82 789
Årets resultat		1 602 186	1 692 277
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 716 408	1 125 040
Resultat efter fondförändring		1 118 594	917 317 <i>ph</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	40 359 531	41 860 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	173 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		40 532 531	41 885 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 783	4 921
Kundfordringar		3 341	3 341
Skattefordringar		4 086	0
Övriga fordringar	17	282 768	346 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	384 445	335 865
		<u>679 423</u>	<u>690 514</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	6 400 000	2 800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>1 735 050</u>	<u>3 058 639</u>
Summa omsättningstillgångar		8 814 473	6 549 154
SUMMA TILLGÅNGAR		49 347 004	48 434 818

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 078 893	2 078 893
Upplåtelseavgifter		234 248	234 248
Underhållsfond		6 610 742	6 127 150
Reservfond		382 974	382 974
		<u>9 306 856</u>	<u>8 823 264</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 233 806	-2 151 123
Årets resultat		1 602 186	1 692 277
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 716 408	1 125 040
		<u>- 115 213</u>	<u>-1 233 806</u>
Summa eget kapital		9 191 644	7 589 458
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	37 109 944	37 619 224
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	579 280	719 280
Leverantörsskulder		248 193	230 758
Skatteskulder		0	14 007
Medlemmarnas reparationsfonder		676 625	661 265
Övriga kortfristiga skulder	22	129 102	135 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 412 216	1 465 262
		<u>3 045 417</u>	<u>3 226 136</u>
Summa skulder		40 155 361	40 845 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 347 004	48 434 818
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		50 581 700	50 581 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ph</i>

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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. *pm*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år kvar	Slutår
Byggnader	Rak	21	2034
Standardförbättringar	Rak	45	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 520 475	13 111 522
Årsavgifter, lokaler	352 224	352 224
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 48 805	- 48 805
Hyror, lokaler	157 242	153 174
Hyror, garage	214 320	213 850
Hyror, p-platser	388 732	370 204
Hyror, övriga	1 632	1 632
	<u>14 585 820</u>	<u>14 153 800</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 33 989	- 35 725
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 682	- 11 003
	<u>- 46 671</u>	<u>- 46 728</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	17 526	17 526
	<u>17 526</u>	<u>17 526</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	91 566	183 132
Parkeringsintäkter	24 163	14 763
Inkassointäkter	6 280	4 160
Övriga rörelseintäkter	0	7 054
	<u>122 009</u>	<u>209 109</u> <i>pu</i>

2013-08-31 2012-08-31

Not 5 Reparationer

Bostäder	1 065	10 331
Vattenskador	109 183	101 404
Tvättstugor	43 377	43 947
Gemensamma utrymmen	0	31 650
Installationer	0	62 801
Vatten/Avlopp	230 668	186 904
Värme	215 929	15 311
Ventilation	24 721	23 750
Elinstallationer	47 607	24 471
Hissar	89 420	42 034
Övriga installationer	9 383	22 837
Huskropp	122 530	19 418
Gårdar och grönanläggningar	19 080	25 285
Garage och parkeringsplatser	98 569	51 998
	<u>1 011 532</u>	<u>662 141</u>

Not 6 Planerat underhåll

Tvättstugor	45 499	80 922
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 263 820	0
VA/Sanitet	0	31 500
Värme	0	40 250
Ventilation	0	39 375
Huskroppar	407 089	932 993
	<u>1 716 408</u>	<u>1 125 040</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	221 319	205 777
Arvode ekonomisk förvaltning	480 823	480 001
Arvode teknisk förvaltning	1 128 762	1 002 629
Kabel-TV	316 791	308 765
Juridiska kostnader	10 444	7 400
Revisionsarvode, externt	38 125	37 625
Möteskostnader	8 825	9 472
Övriga förvaltningskostnader	27 293	46 835
Trädgårdsskötsel	123 938	675 845
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 100	- 17 500
Städ	453 551	440 042
Obligatoriska besiktningar	74 283	80 639
Bevakningskostnader	13 052	17 467
Snöröjning	195 977	70 159
Förbrukningsmateriel	58 725	58 795
Vatten	401 365	554 522
El	865 320	1 005 099
Uppvärmning	2 017 955	1 810 149
Sophantering	378 040	234 258
	<u>6 800 488</u>	<u>7 027 980</u> <i>ph</i>

2013-08-31 2012-08-31

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	7 400	4 675
Representation	8 359	13 730
Kontorsmateriel	33 693	29 844
Telefon och porto	36 928	18 967
Medlems- och föreningsavgifter	17 300	17 300
Köpta tjänster	259	7 691
Bankkostnader	80	160
	<u>104 019</u>	<u>92 367</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	0	800
Styrelsearvode	164 142	177 602
Övriga ersättningar till förtroendevalda	12 800	14 600
Arvode vicevärd	45 600	47 600
Föreningsvald revisor	3 550	3 550
Utbildning, förtroendevalda	3 233	0
Summa	<u>229 325</u>	<u>244 152</u>
Sociala kostnader	<u>38 131</u>	<u>50 360</u>
	267 456	294 512

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 247 010	1 247 010
Standardförbättringar	254 123	263 123
Inventarier, verktyg och installationer	0	7 292
	<u>1 501 133</u>	<u>1 517 425</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 344	1 463
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	103 020	66 913
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	204	525
Övriga ränteintäkter	2 081	2 031
	<u>107 648</u>	<u>70 932</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	<u>1 330 771</u>	<u>1 347 877</u>
	1 330 771	1 347 877 <i>ph</i>

2013-08-31 2012-08-31

Not 13 Inkomstskatt

Återbetalning av inkomstskatt	0	- 82 789
	<u>0</u>	<u>- 82 789</u>

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	55 710 404	55 710 404
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	12 808 643	12 808 643
	<u>71 408 791</u>	<u>71 408 791</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>71 408 791</u>	<u>71 408 791</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-28 429 135	-27 182 125
Standardförbättringar	-1 118 992	- 855 869
	<u>-29 548 127</u>	<u>-28 037 994</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 247 010	-1 247 010
Årets avskrivning standardförbättringar	- 254 123	- 263 123
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-31 049 260</u>	<u>-29 548 127</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>40 359 531</u>	<u>41 860 664</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	26 034 259	27 281 269
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	11 435 528	11 689 651

Taxeringsvärden

bostäder	200 000 000	151 000 000
lokaler	2 238 000	1 879 000
Totalt taxeringsvärde	<u>202 238 000</u>	<u>152 879 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>143 884 000</i>	<i>104 506 000 pu</i>

2013-08-31 2012-08-31

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	147 262	147 262
	<u>147 262</u>	<u>147 262</u>
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	<u>147 262</u>	<u>147 262</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 147 262	- 139 970
	<u>- 147 262</u>	<u>- 139 970</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	- 7 292
	<u>0</u>	<u>- 7 292</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 147 262</u>	<u>- 147 262</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening	173 000	25 000
	<u>173 000</u>	<u>25 000</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	282 768	280 687
Andra kortfristiga fordringar	0	65 700
	<u>282 768</u>	<u>346 387</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 422	13 323
Förutbetalda försäkringspremier	152 908	112 099
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 607	163 851
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 654	25 889
Övriga förutbetalda driftkostnader	17 195	16 629
Övriga förutbetalda kostnader	4 061	4 074
Övrigt	3 598	0
	<u>384 445</u>	<u>335 865</u> <i>pk</i>

2013-08-31 2012-08-31

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 6 400 000 2 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-09-15
30 dagar	1 400 000	2,00	2013-09-15
90 dagar	4 000 000	2,20	2013-11-15

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	617 222	2 078 893	6 127 150	-2 926 083	1 692 277
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 692 277	-1 692 277
Avsättning till underhållsfond			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 716 408	1 716 408	
Årets resultat					1 602 186
Vid årets slut	617 222	2 078 893	6 610 742	-1 717 398	1 602 186

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	37 689 224	38 338 504
Avgår nästa års amortering	- 579 280	- 719 280
Skuld vid årets slut	37 109 944	37 619 224

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,50%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsättning lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,13%		7 691 892	-7 691 892		
NORDEA HYPOTEK AB	3,15%		6 790 000	-6 720 000	70 000	
NORDEA HYPOTEK AB	3,25%		2 955 000	-2 955 000		
NORDEA HYPOTEK AB	4,05%	2015-01-21	7 667 240		160 000	7 507 240
NORDEA HYPOTEK AB	4,84%	2014-01-22	4 821 720		419 280	4 402 440
STADSHYPOTEK AB	2,59%	Rörligt*	8 412 652			8 412 652
STADSHYPOTEK AB	3,07%	2017-03-01		5 366 892		5 366 892
STADSHYPOTEK AB	3,26%	2018-03-01		6 000 000		6 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,78%	2021-03-01		6 000 000		6 000 000
			38 338 504		649 280	37 689 224

* Rörligt lån med tre månaders bindning

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 579 280 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	69 800	92 800
Skuld sociala avgifter och skatter	1 527	0
Avräkning HUS	3 303	0
Avräkning LÅN	54 472	42 764
	129 102	135 564

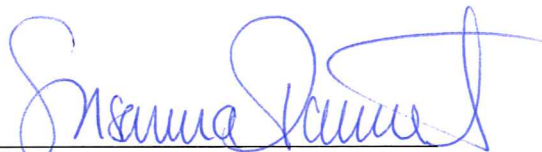
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	142 686	92 015
Upplupna elkostnader	71 085	45 656
Upplupna värmekostnader	66 791	85 467
Upplupna kostnader för renhållning	570	562
Upplupna revisionsarvoden	39 500	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 450	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	85 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 080 134	1 116 387
	<u>1 412 216</u>	<u>1 465 262</u>

Stockholm 2013- 11-04



Torsten Bökman



Susanna Danneil



Mikael Byström



Karl Åke Dahlström



Erik Hickman

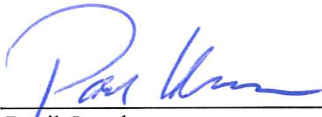


Peter Orban

Ersätter Peter Andersson som flyttat från föreningen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013- 11-08

KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kallhällshus 1, org. nr 713200-0691

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kallhällshus 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 utföra 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Brf Kallhällshus 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Kallhällshus 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 november 2013

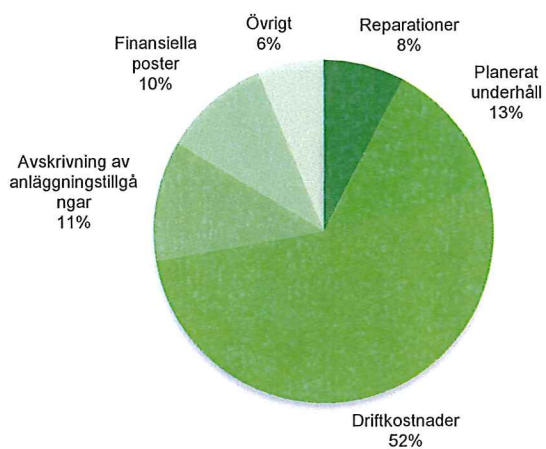
KPMG AB

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

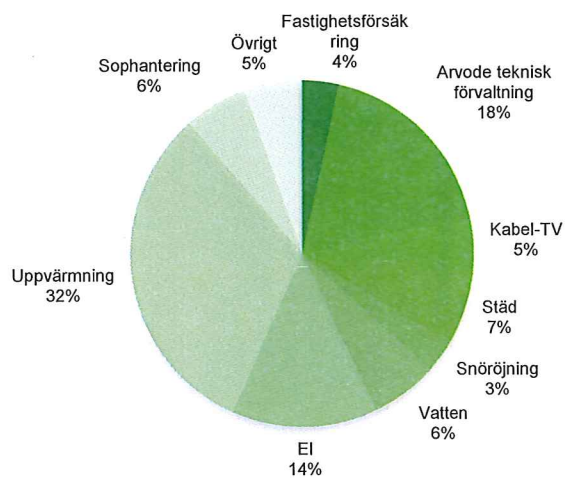
Ulf Hansson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	1 011 532	662 141
Planerat underhåll	1 716 408	1 125 040
Fastighetsavgift/skatt	454 390	730 309
Driftkostnader	6 800 488	7 027 980
Övriga kostnader	104 019	92 367
Personalkostnader	267 456	294 512
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 501 133	1 517 425
Finansiella poster	1 330 771	1 347 877
Inkomstskatt	0	- 82 789
Summa kostnader	13 186 197	12 714 862



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	221 319	205 777
Arvode teknisk förvaltning	1 128 762	1 002 629
Kabel-TV	316 791	308 765
Juridiska kostnader	10 444	7 400
Revisionsarvode, externt	38 125	37 625
Möteskostnader	8 825	9 472
Övriga förvaltningskostnader	27 293	46 835
Trädgårdsskötsel	123 938	675 845
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 100	- 17 500
Städ	453 551	440 042
Obligatoriska besiktningar	74 283	80 639
Bevakningskostnader	13 052	17 467
Snöröjning	195 977	70 159
Förbrukningsmateriel	58 725	58 795
Vatten	401 365	554 522
El	865 320	1 005 099
Uppvärmning	2 017 955	1 810 149
Sophantering	378 040	234 258
Summa driftkostnader	6 800 488	7 027 980



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	21375	21375
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	10
Arvode ekonomisk förvaltning	22	22
Arvode teknisk förvaltning	53	47
Kabel-TV	15	14
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Trädgårdsskötsel	6	32
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	21	21
Obligatoriska besiktningar	3	4
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	9	3
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	19	26
El	40	47
Uppvärmning	94	85
Sophantering	18	11
Summa driftkostnader	318	329

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

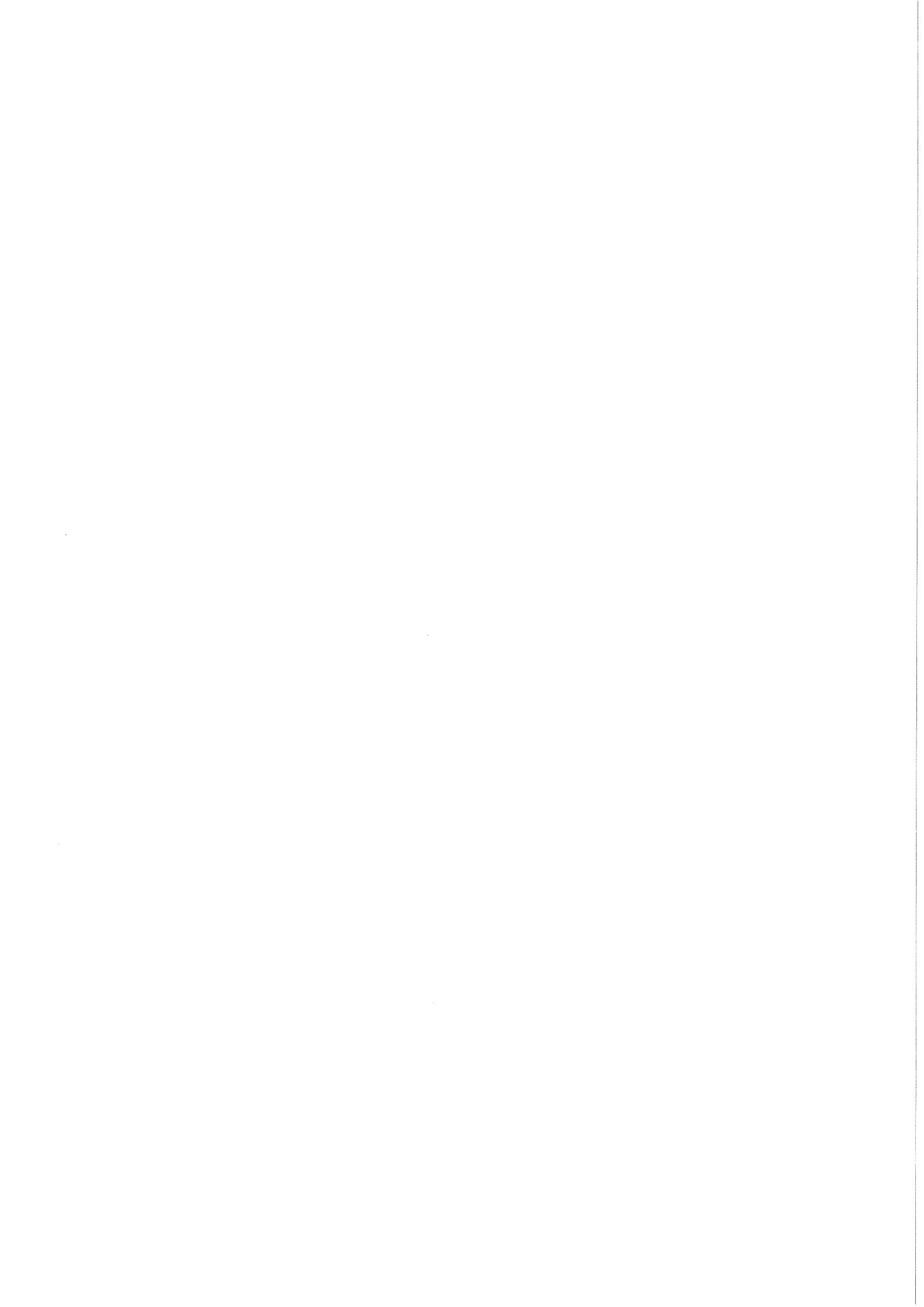
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.



RB Brf Kallhällshus 1

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

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

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



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet