
Årsredovisning

RB Brf Kallhällshus 1
1/9 2013 - 31/8 2014
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 lämnas 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 folkrelseföretag 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, fastighetservice 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 | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 9 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 10 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Kallhällshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|--------------------|-----------------|----------------------|
| Torsten Bökman | Ordförande | Utsedd av Stämman |
| Karl Åke Dahlström | Vice ordförande | Stämman |
| Mikael Byström | Sekreterare | Stämman |
| Peter Orban | Ledamot | Stämman |
| Erik Hickman | Ledamot | Riksbyggen |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|---------------------|--|------------|
| Anders Tottie | | Stämman |
| Madeleine Kruhsberg | | Stämman |
| Ulla Njord | | Stämman |
| Gorica Radivojevic | | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Torsten Bökman, Peter Orban och Karl Åke Dahlström samt suppleanterna Madeleine Kruhsberg 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

| | | |
|--------------------------------|--|---------|
| Mona Svensson (sammankallande) | | Stämman |
| Fredrik Stockhaus | | Stämman |

Firmateckning

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

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 | 202 238 000 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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 461 tkr och planerat underhåll för 1045 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 december 2013. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Händelser under verksamhetsåret 1 sept - 31 aug 2014

- * Föreningen har anlitat HSB Norra Storstockholm gällande Förvaltning Drift & Teknik.
- * Lekplatsbesiktning har utförts genom HSB Drift & Teknik och åtgärder har vidtagits.
- * Föreningen har anlitat Riksbyggen gällande den ekonomiska förvaltningen.
- * Två frågekvällar för boende har genomförts.
- * Två infoblad har utkommit.
- * Årsbesiktning exteriört har tillsammans med förvaltaren genomförts under april månad.
- * 4 st driftmöten har hållits med HSB Drift & Teknik.
- * Föreningens trädgårdsgrupp har utfört en stor mängd trädgårdsarbeten.
- * Städ- och trädgårdsdagar har genomförts under våren och hösten.
- * Diverse vattenskador har åtgärdats.
- * Efter flera takläckage blev det nödvändigt att renovera tryckeriebyggnaden med ny takbeläggning. Arbetena som omfattade c.a 550 kvm färdigställdes under sommaren.
- * På grund av takläckage på Smedvägen 17 blev det nödvändigt att yttertaket mot gatusidan fick läggas om med nytt taktegel, papp och läkt.
- * Rensning av hängrännor och stuprör genomfördes under våren.
- * Omfattande renovering och modernisering av föreningens tvättstugor påbörjades sommaren 2014 och kommer att vara färdiga under november 2014.
- * Garagestädning utfördes under juni månad.
- * Garagebrunnarna har genomgripande rensats efter totalstopp i somras.
- * Enstaka sjuka träd har tagits bort . Slyröjning har genomförts främst bakom Filarvägen/Smedvägen.
- * Efter flera års problem med krånglande lås på stora parkeringens grindar har magnetlås installerats.
- * Snöras- och istappsskydd har monterats på taket ovanför portalens gatusida Smedvägen 13-15.
- * En del äldre motorvärmcentraler har ersatts med energisåla digitala.
- * Belysning har monterats på fasaden vid containrarna för avfallshanteringen på Smedvägen 17:s baksida.
- * Fortsatt kontroll genom Rörex AB hos boendes vattenblandare i kök och badrum för att varmvattenssystemet skall fungera så bra som möjligt.
- * Fortsatt intrimning av värmesystemet.
- * På framsidan av Smedvägen nr 9 - 13 har 3 st träd återplanterats.

Planerat underhåll kommande år

- * Fortsatt renoveringen av tvättstugorna.
- * Översyn och renovering av ventilationssystemet samt återvinningsfläktar.
- * Utvärdering av bredbandsavtalet med Comhem.
- * Utvärdering gällande nyckeltags istället för nycklar till stora parkeringens grindar.
- * Fortlöpande utbyte av äldre reglerventiler.
- * Fortsatt kontroll av vattenblandare i kök och badrum hos boende.
- * Hamling av träd på Filarvägen och Smedvägen.
- * Rensning av avlopp- och dagvattenledningar.
- * Underhållsmålning enligt underhållsplanen.
- * Besiktningar av yttertak och vindar.
- * Översyn och åtgärder av fasadskador.
- * Systematisk brandskyddsarbete.
- * Hos HSB Drift & Teknik har en energianlys beställts för att se över möjligheterna till energibesparande åtgärder.

Ekonomi

Årets resultat är mycket tillfredsställande. Soliditeten har höjts till 25%. Likviditeten har ökat till 311%. Avsättning till underhållsfonden har höjts från 2.200.000 kr till 3.250.000 kr. Föreningens lån har extraamorterats med 3.000.000 kr.

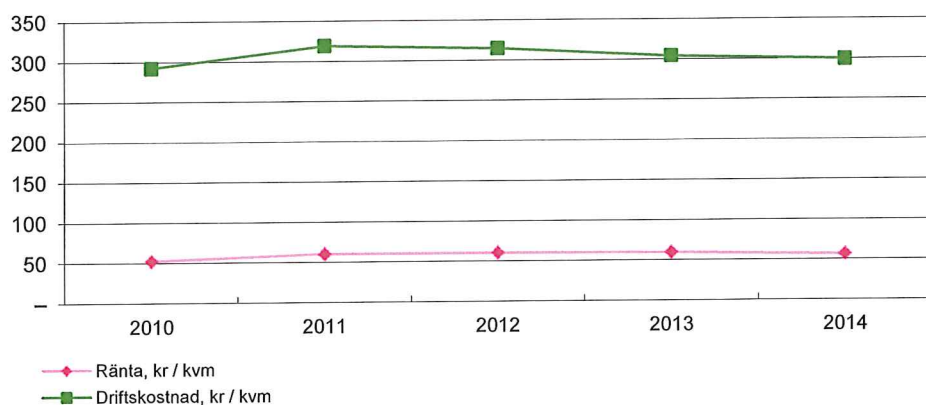
Minskad skuldsättning tillsammans med sänkta räntor har bidragit till minskade lånekostnader.

På grund av den milda vintern har driftskostnaderna påverkats positivt. Jämfört med föregående verksamhetsår har bl.a. fjärrvärmekostnaden minskat med ca. 300.000 kr, snö- och halkbekämpning har minskat med c.a 100.000 kr. Däremot har kommunens kraftigt höjda V/A kostnader orsakat merkostnader på drygt 200.000 kr.

Bland planerade underhåll utgör takomläggningar samt målning/renovering av tvättstugor de största kostnaderna.

Föreningens trädgårdsgrupp har på samma sätt som föregående år utfört mycket omfattande och uppskattade arbeten i vår trädgård. Ett stort tack riktas till trädgårdsgruppen för dess värdefulla insatser under året som gått.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Rörelsens intäkter | 14 579 | 14 679 | 14 334 | 13 156 | 12 556 |
| Årets resultat | 2 947 | 1 602 | 1 692 | - 2 097 | 273 |
| Balansomslutning | 48 813 | 49 347 | 48 435 | 46 935 | 49 477 |
| Soliditet % | 25% | 19% | 16% | 13% | 16% |
| Likviditet % | 311% | 289% | 203% | 138% | 183% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 632 | 633 | 613 | 561 | 524 |
| Drifstkostnad, kr / kvm | 299 | 304 | 315 | 319 | 292 |
| Ränta, kr / kvm | 56 | 60 | 60 | 60 | 52 |
| Lån, kr / kvm | 1 526 | 1 686 | 1 715 | 1 722 | 1 744 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta 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 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 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 | Kabel-TV |
| Ownit | Fibernät |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | -115 213 |
| Årets resultat före fondförändring | 2 947 091 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -3 250 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>1 045 242</u> |
| Summa överskott | 627 121 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 627 121 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-09-01 2014-08-31 | 2012-09-01 2013-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 14 593 348 | 14 585 820 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 61 412 | - 46 671 |
| Bränsleavgifter | 3 | 17 364 | 17 526 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 4 | 29 850 | 122 009 |
| | | <u>14 579 150</u> | <u>14 678 685</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 5 | - 460 595 | -1 011 532 |
| Planerat underhåll | 6 | -1 045 242 | -1 716 408 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 443 462 | - 454 390 |
| Driftkostnader | 7 | -6 693 791 | -6 800 488 |
| Övriga kostnader | 8 | - 93 072 | - 104 019 |
| Personalkostnader | 9 | - 280 019 | - 267 456 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 10 | -1 501 133 | -1 501 133 |
| | | <u>-10 517 314</u> | <u>-11 855 426</u> |
| Rörelseresultat | | 4 061 836 | 2 823 258 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 15 916 | 2 050 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 11 | 131 350 | 107 648 |
| Räntekostnader och liknande poster | 12 | -1 262 011 | -1 330 771 |
| | | <u>-1 114 745</u> | <u>-1 221 073</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 947 091 | 1 602 186 |
| Årets resultat | | 2 947 091 | 1 602 186 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -3 250 000 | -2 200 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 045 242 | 1 716 408 |
| Resultat efter fondförändring | | 742 333 | 1 118 594 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 38 858 398 | 40 359 531 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 173 000 | 173 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 39 031 398 | 40 532 531 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 869 | 4 783 |
| Kundfordringar | | 60 | 3 341 |
| Skattefordringar | | 98 552 | 4 086 |
| Övriga fordringar | 15 | 187 361 | 282 768 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 517 369 | 384 445 |
| | | <u>810 211</u> | <u>679 423</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 | 6 400 000 | 6 400 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Avräkning med Swedbank | | <u>2 570 897</u> | <u>1 735 050</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 781 108 | 8 814 473 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 48 812 506 | 49 347 004 |

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 2 078 893 | 2 078 893 |
| Upplåtelseavgifter | | 234 248 | 234 248 |
| Underhållsfond | | 8 815 500 | 6 610 742 |
| Reservfond | | 382 974 | 382 974 |
| | | <u>11 511 614</u> | <u>9 306 856</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 115 213 | -1 233 806 |
| Årets resultat | | 2 947 091 | 1 602 186 |
| Avsättning till underhållsfond | | -3 250 000 | -2 200 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 045 242 | 1 716 408 |
| | | <u>627 121</u> | <u>- 115 213</u> |
| Summa eget kapital | | 12 138 735 | 9 191 644 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 19 | 33 530 664 | 37 109 944 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 19 | 579 280 | 579 280 |
| Leverantörsskulder | | 327 211 | 248 193 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 702 697 | 676 625 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 147 283 | 129 102 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 1 386 636 | 1 412 216 |
| | | <u>3 143 107</u> | <u>3 045 417</u> |
| Summa skulder | | 36 673 771 | 40 155 361 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 48 812 506 | 49 347 004 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 50 581 700 | 50 581 700 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr 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 underhållsplänen.

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 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år kvar | Slutår |
|----------------------------------|------------------|---------------|--------|
| Byggnader | Rak | 20 | 2034 |
| Standardförbättringar | Rak | 44 | 2058 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 13 517 387 | 13 520 475 |
| Årsavgifter, lokaler | 352 224 | 352 224 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | - 48 805 | - 48 805 |
| Hyror, lokaler | 169 127 | 157 242 |
| Hyror, garage | 214 790 | 214 320 |
| Hyror, p-platser | 386 993 | 388 732 |
| Hyror, övriga | 1 632 | 1 632 |
| | <u>14 593 348</u> | <u>14 585 820</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 38 716 | - 33 989 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 22 696 | - 12 682 |
| | <u>- 61 412</u> | <u>- 46 671</u> |

Not 3 Bränsleavgifter

| | | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Bränsleavgifter, övrigt | 17 364 | 17 526 |
| | <u>17 364</u> | <u>17 526</u> |

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|--------------------|---------------|----------------|
| Balkonginglasning | – | 91 566 |
| Parkeringsintäkter | 23 415 | 24 163 |
| Inkassointäkter | 6 435 | 6 280 |
| | <u>29 850</u> | <u>122 009</u> |

2014-08-31 2013-08-31

Not 5 Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Bostäder | – | 1 065 |
| Vattenskador | 62 683 | 109 183 |
| Tvättstugor | 45 598 | 43 377 |
| Vatten/Avlopp | 98 413 | 230 668 |
| Värme | 3 768 | 215 929 |
| Ventilation | 56 087 | 24 721 |
| Elinstallationer | 26 211 | 47 607 |
| Hissar | 13 424 | 89 420 |
| Låssystem | 26 284 | 9 383 |
| Huskropp | 44 331 | 122 530 |
| Gårdar och grönanläggningar | – | 19 080 |
| Garage och parkeringsplatser | 79 327 | 98 569 |
| Vandalisering | 4 469 | – |
| | <u>460 595</u> | <u>1 011 532</u> |

Not 6 Planerat underhåll

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Tvättstugor, <i>renovering</i> | 455 552 | 45 499 |
| Lokaler, gemensamma utrymmen, <i>målning</i> | 20 725 | 1 263 820 |
| Värme | 124 621 | – |
| Huskroppar, <i>takomläggning</i> | 380 938 | 407 089 |
| Gårdar och grönanläggningar, <i>anläggning gräsmatta</i> | 28 031 | – |
| Garage och parkeringsplatser, <i>grindar plus installation</i> | 35 375 | – |
| | <u>1 045 242</u> | <u>1 716 408</u> |

Not 7 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring | 289 344 | 221 319 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 492 536 | 480 823 |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 177 907 | 1 128 762 |
| Kabel-TV | 324 561 | 316 791 |
| IT-kostnader | 1 504 | – |
| Juridiska kostnader | 9 587 | 10 444 |
| Revisionsarvode, externt | 31 250 | 38 125 |
| Möteskostnader | 8 639 | 8 825 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 668 | 27 293 |
| Trädgårdsskötsel | 134 415 | 123 938 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 12 000 | - 14 100 |
| Städning gemensamma utrymmen | 465 494 | 453 551 |
| Obligatoriska besiktningar | 57 743 | 74 283 |
| Bevakningskostnader | 10 844 | 13 052 |
| Snö- och halkbekämpning | 83 695 | 195 977 |
| Förbrukningsmateriel | 87 443 | 58 725 |
| Vatten | 628 039 | 401 365 |
| El | 870 288 | 865 320 |
| Uppvärmning | 1 675 071 | 2 017 955 |
| Sophantering och återvinning | 323 763 | 378 040 |
| | <u>6 693 791</u> | <u>6 800 488</u> |

2014-08-31 2013-08-31

Not 8 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysningar | 13 950 | 7 400 |
| Representation | 12 000 | 8 359 |
| Kontorsmateriel | 22 349 | 33 693 |
| Telefon och porto | 27 214 | 36 928 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 17 300 | 17 300 |
| Köpta tjänster, hemsida | 259 | 259 |
| Bankkostnader | – | 80 |
| | <u>93 072</u> | <u>104 019</u> |

Not 9 Personalkostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 177 545 | 164 142 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 7 800 | 12 800 |
| Arvode vicevärd | 45 600 | 45 600 |
| Föreningsvald revisor | 3 550 | 3 550 |
| Utbildning, förtroendevalda | 2 500 | 3 233 |
| Summa | <u>236 995</u> | <u>229 325</u> |
| Sociala kostnader | 43 024 | 38 131 |
| | <u>280 019</u> | <u>267 456</u> |

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 247 010 | 1 247 010 |
| Standardförbättringar | 254 123 | 254 123 |
| | <u>1 501 133</u> | <u>1 501 133</u> |

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 2 140 | 2 344 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 127 070 | 103 020 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 659 | 204 |
| Övriga ränteintäkter | 1 481 | 2 081 |
| | <u>131 350</u> | <u>107 648</u> |

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 262 011 | 1 330 771 |
| | <u>1 262 011</u> | <u>1 330 771</u> |

2014-08-31 2013-08-31

Not 13 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 | -29 676 145 | -28 429 135 |
| Standardförbättringar | -1 373 115 | -1 118 992 |
| | <u>-31 049 260</u> | <u>-29 548 127</u> |
| Årets avskrivning byggnader | | |
| | -1 247 010 | -1 247 010 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | | |
| | -254 123 | -254 123 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-32 550 393</u> | <u>-31 049 260</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | | |
| | <u>38 858 398</u> | <u>40 359 531</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 24 787 249 | 26 034 259 |
| Mark | 2 889 744 | 2 889 744 |
| Standardförbättringar | 11 181 405 | 11 435 528 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 200 000 000 | 200 000 000 |
| lokaler | 2 238 000 | 2 238 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>202 238 000</u> | <u>202 238 000</u> |
| varav byggnader | 143 884 000 | 143 884 000 |

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening | <u>173 000</u> | <u>173 000</u> |
| | 173 000 | 173 000 |

Not 15 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | <u>187 361</u> | <u>282 768</u> |
| | 187 361 | 282 768 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 16 688 | 6 422 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 187 897 | 152 908 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 80 345 | 173 607 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 27 237 | 26 654 |
| Övriga förutbetalda driftkostnader | – | 17 195 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 107 679 | 4 061 |
| Övriga periodiserade kostnader | 97 523 | – |
| Övrigt | – | 3 598 |
| | <u>517 369</u> | <u>384 445</u> |

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 6 400 000 | 6 400 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 3 000 000 | 1,55 | 2014-09-17 |
| 90 dagar | 2 000 000 | 1,55 | 2014-09-17 |
| 90 dagar | 1 400 000 | 1,05 | 2014-11-24 |

Not 18 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|-------------------------|-----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 617 222 | 2 078 893 | 6 610 742 | -1 717 398 | 1 602 186 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | – | – | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 1 602 186 | -1 602 186 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 3 250 000 | -3 250 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 045 242 | 1 045 242 | |
| Årets resultat | | | | | 2 947 091 |
| Vid årets slut | 617 222 | 2 078 893 | 8 815 500 | -2 319 971 | 2 947 091 |

Not 19 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån | 34 109 944 | 37 689 224 |
| Avgår nästa års amortering | - 579 280 | - 579 280 |
| Skuld vid årets slut | 33 530 664 | 37 109 944 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------|-------|-------------|-------------------|---------|------------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK AB | 2,27% | Rörligt | 4 402 440 | | 2 419 280 | 1 983 160 |
| NORDEA HYPOTEK AB | 4,05% | 2015-01-21 | 7 507 240 | | 160 000 | 7 347 240 |
| STADSHYPOTEK AB | 2,30% | Rörligt* | 8 412 652 | | 1 000 000 | 7 412 652 |
| 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 |
| | | | 37 689 224 | | 3 579 280 | 34 109 944 |

*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 20 Övriga kortfristiga skulder

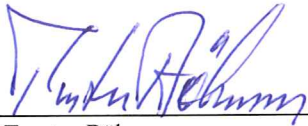
| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Depositionsavgifter | 102 763 | 69 800 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 527 | 1 527 |
| Avräkning hyror och avgifter | – | 3 303 |
| Avräkning LÅN | 42 993 | 54 472 |
| | 147 283 | 129 102 |

2014-08-31 2013-08-31

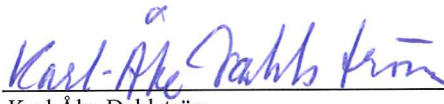
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 1 115 | – |
| Upplupna räntekostnader | 154 354 | 142 686 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 66 | – |
| Upplupna elkostnader | 50 516 | 71 085 |
| Upplupna värmekostnader | 76 510 | 66 791 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 570 | 570 |
| Upplupna revisionsarvoden | 39 500 | 39 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 3 550 | – |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 518 | 11 450 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | <u>1 049 937</u> | <u>1 080 134</u> |
| | 1 386 636 | 1 412 216 |

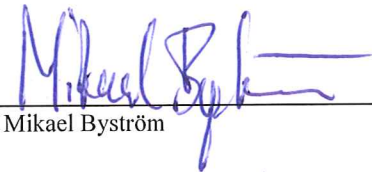
Stockholm 2014-10-22



Torsten Bökman



Karl Åke Dahlström



Mikael Byström



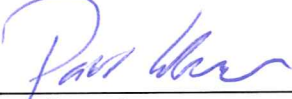
Peter Orban



Erik Hickman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-10-22

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 2013-09-01–2014-08-31.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 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.

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 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 2013-09-01–2014-08-31.

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 revisionsssed 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 22 oktober 2014

KPMG AB



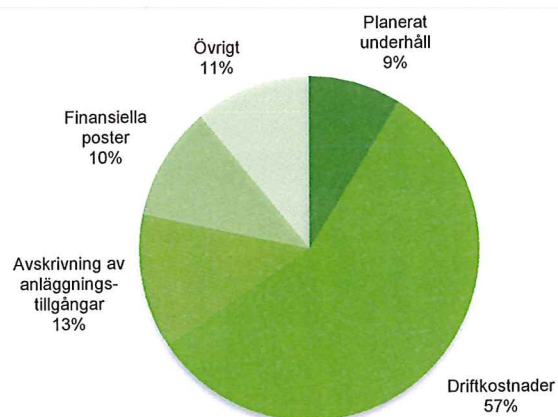
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



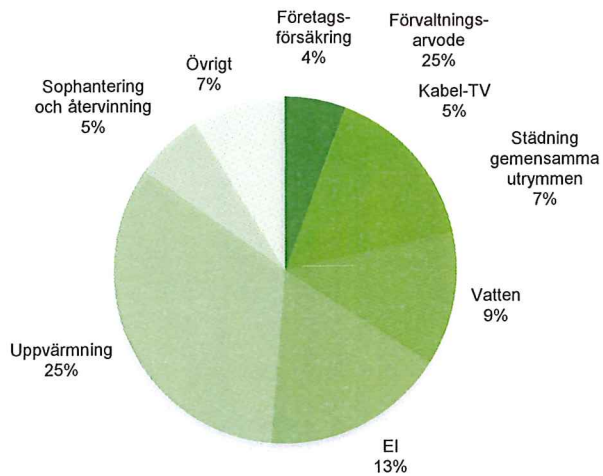
Ulf Hansson
Föreningens Revisor

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer | 460 595 | 1 011 532 |
| Planerat underhåll | 1 045 242 | 1 716 408 |
| Fastighetsavgift/skatt | 443 462 | 454 390 |
| Driftkostnader | 6 693 791 | 6 800 488 |
| Övriga kostnader | 93 072 | 104 019 |
| Personalkostnader | 280 019 | 267 456 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 501 133 | 1 501 133 |
| Finansiella poster | 1 262 011 | 1 330 771 |
| Summa kostnader | 11 779 325 | 13 186 197 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring | 289 344 | 221 319 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 492 536 | 480 823 |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 177 907 | 1 128 762 |
| Kabel-TV | 324 561 | 316 791 |
| IT-kostnader | 1 504 | 0 |
| Juridiska kostnader | 9 587 | 10 444 |
| Revisionsarvode, externt | 31 250 | 38 125 |
| Möteskostnader | 8 639 | 8 825 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 668 | 27 293 |
| Trädgårdsskötsel | 134 415 | 123 938 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 12 000 | - 14 100 |
| Städning gemensamma utrymmen | 465 494 | 453 551 |
| Obligatoriska besiktningar | 57 743 | 74 283 |
| Bevakningskostnader | 10 844 | 13 052 |
| Snö- och halkbekämpning | 83 695 | 195 977 |
| Förbrukningsmateriel | 87 443 | 58 725 |
| Vatten | 628 039 | 401 365 |
| El | 870 288 | 865 320 |
| Uppvärmning | 1 675 071 | 2 017 955 |
| Sophantering och återvinning | 323 763 | 378 040 |
| Summa driftkostnader | 6 693 791 | 6 800 488 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

21375

21375

Kr / kvm

Kr / kvm

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Företagsförsäkring | 14 | 10 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 23 | 22 |
| Arvode teknisk förvaltning | 55 | 53 |
| Kabel-TV | 15 | 15 |
| Revisionsarvode, externt | 1 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 | 1 |
| Trädgårdsskötsel | 6 | 6 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -1 | -1 |
| Städning gemensamma utrymmen | 22 | 21 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 | 3 |
| Bevakningskostnader | 1 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 | 9 |
| Förbrukningsmateriel | 4 | 3 |
| Vatten | 29 | 19 |
| El | 41 | 40 |
| Uppvärmning | 78 | 94 |
| Sophantering och återvinning | 15 | 18 |
| Summa driftkostnader | 313 | 318 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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. Bränsletillägg 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