

---

# Årsredovisning

**RB Brf Kallhällshus nr 1**  
**1/9 2014 - 31/8 2015**  
**Org nr 713200-0691**

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



## 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 föreningsstämma 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 nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-09-01 - 2015-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	21 375 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	979 m <sup>2</sup>
Varav garage:	468 m <sup>2</sup>

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.

Riksbyggens kontor i Stockholm 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 väsentligare 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

Efter den senaste stämman 2014-12-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Anders Tottie	Ordförande	Stämman - avgång 2015-09-21
Mikael Byström	Vice ordförande	Stämman
Marianne Sandström	Sekreterare	Stämman
Ingemar Söderberg	Ledamot	Stämman
Eldina Tuco	Ledamot	Stämman - avgång 2015-09-21
Ylva Meyer	Ledamot	Stämman
Erik Hickman	Ledamot	Riksbyggen

**Styrelsesuppleanter**

Peter Orban	Stämman
Essi Bell	Stämman - avgång 2015-02-16
Gorica Radivojevic	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Mikael Byström, Ingemar Söderberg och Eldina Tuco samt suppleanten Peter Orban. Fyllnadsval är aktuellt för Anders Tottie och Essi Bell.

**Revisorer och övriga funktionärer****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 (sammanställande)	Stämman
Tuula Rahikka	Stämman

**Firmateckning**

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 487 tkr och planerat underhåll för 1 901 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstuga	1 901

I resultatet ingår avskrivningar med 1 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 496 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3). RB Brf Kallhällshus nr 1 har valt att tillämpa K2-regelverket.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

### Verksamhetsberättelse RB Brf Kallhällshus nr 1, 1 sept 2014 - 31 aug 2015

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 december 2014. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Året som gått

- Vi har utvecklat och dokumenterat rutiner för styrelsens arbete
- Förbättrat brandsäkerheten
- Påbörjat genomgång av samtliga tak
- Föreningen har haft 2 medlemsmöten
- Garagestädning genomfördes i juni
- Städ- och trädgårdsdagar har genomförts under vår och höst.
- 2 containrar för avyttring av materiel ställdes upp för medlemmarna
- Riksbyggens arborist har uppdaterat trädvårdsplanen.
- Förstudie påbörjad angående parkeringsplatsen i inhägnaden.
- Påbörjat genomgång av samtliga förråd inklusive extraförråden
- 3 st Info-Blad har delats ut till medlemmarna
- Beslut om att avveckla reparationsfonden
- Lekplatsbesiktning har utförts genom HSB Drift och Teknik och åtgärder har vidtagits.
- Exteriör underhållsbesiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren under maj månad
- 1 driftsmöte har hållits med HSB Drift & Teknik
- Diverse vattenskador har åtgärdats
- Vi har påbörjat översyn av ventilationssystemet
- Energiutredningen är utförd av HSB
- Föreningen har inköpt en ny gräsklippare
- Påbörjat arbetet med förbättring av utemiljö och lekplats
- Som alltid har trädgårdsgruppen utfört ett mycket bra arbete

## Planerade åtgärder kommande år

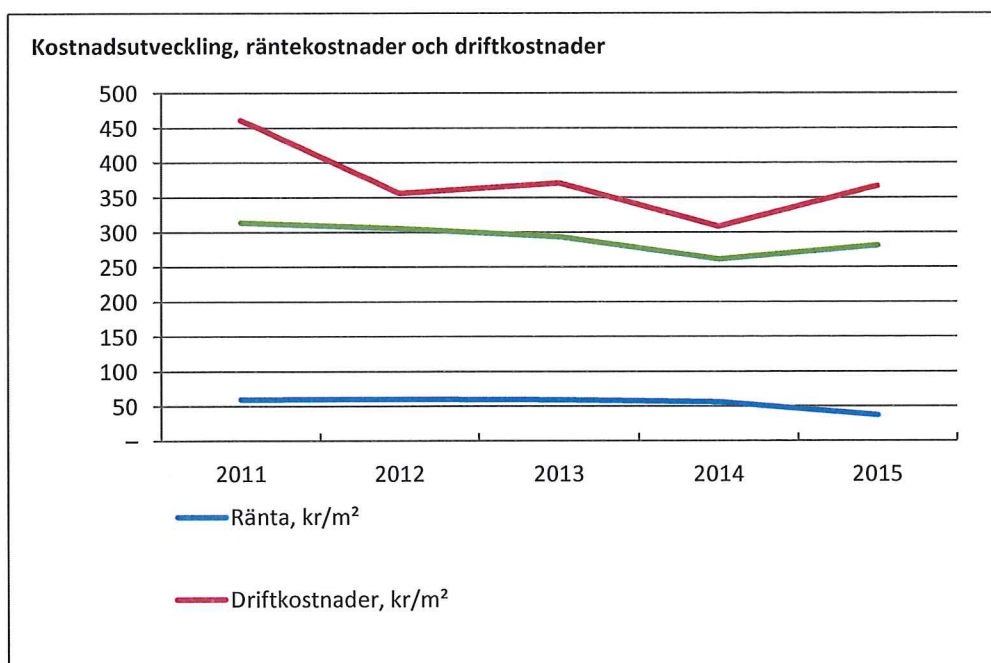
- Fortsätta takgenomgången
- Utvärdering av förstudien beträffande parkeringsplatsen i inhägnaden och eventuellt upphandling/genomförande
- Utvärdera nytt lås- och digitalt info- och bokningssystem
- Fortsatt arbete med brandsäkerheten
- Undersöka förbättring av fasaden på Filarvägen
- Starta en förstudie om hur använda Scoutlokalen

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 418 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	14 540	14 532	14 539	14 107	12 947
Resultat efter finansiella poster	1 995	2 947	1 602	1 609	- 2 097
Årets resultat	1 995	2 947	1 602	1 692	- 2 097
Balansomslutning	48 498	48 813	49 347	48 435	46 935
Soliditet	29%	25%	19%	16%	13%
Likviditet	345%	311%	289%	203%	138%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	633	633	633	613	561
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	366	308	371	356	461
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	281	261	294	306	314
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	37	56	60	60	60
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 422	1 526	1 686	1 715	1 722

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	627 121
Årets resultat före fondförändring	1 994 724
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 226 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 901 180</u>
Summa överskott	1 297 025

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 297 025

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	14 540 132	14 531 936
Övriga rörelseintäkter	2	51 100	47 215
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>14 591 232</b>	<b>14 579 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 188 913	-6 887 999
Övriga externa kostnader	4	-1 869 858	-1 848 163
Personalkostnader	5	-260 178	-280 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 501 133	-1 501 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 820 081</b>	<b>-10 517 314</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 771 151</b>	<b>4 061 836</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 916	15 916
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	41 321	131 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-833 664	-1 262 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-776 427</b>	<b>-1 114 745</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 994 724</b>	<b>2 947 091</b>
<b>Årets resultat</b>	14	<b>1 994 724</b>	<b>2 947 091</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	37 357 265	38 858 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 357 265</b>	<b>38 858 398</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	173 000	173 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 000</b>	<b>173 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 530 265</b>	<b>39 031 398</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 899	6 929
Övriga fordringar	11	278 773	285 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	373 527	517 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>672 199</b>	<b>810 211</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	7 000 000	6 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 000 000</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 295 243	2 570 897
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 295 243</b>	<b>2 570 897</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 967 442</b>	<b>9 781 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 497 707</b>	<b>48 812 506</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 313 141	2 313 141
Reservfond		382 974	382 974
Fond för yttre underhåll		10 140 320	8 815 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>12 836 434</u>	<u>11 511 614</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 697 699	-2 319 971
Årets resultat		1 994 724	2 947 091
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 297 025</u>	<u>627 121</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>14 133 460</b></u>	<u><b>12 138 735</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	<u>31 186 784</u>	<u>33 530 664</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>31 186 784</u>	<u>33 530 664</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	600 000	579 280
Leverantörsskulder		238 152	327 211
Övriga skulder	16	829 238	849 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 510 074</u>	<u>1 386 636</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 177 464</u>	<u>3 143 107</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>48 497 707</b></u>	<u><b>48 812 506</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>50 581 700</u>	<u>50 581 700</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>50 581 700</u>	<u>50 581 700</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	19	2034
Standardförbättringar	Linjär	43	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31      2014-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	13 521 465	13 517 387
Årsavgifter, lokaler	352 224	352 224
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 48 805	- 48 805
Hyrer, lokaler	169 905	169 127
Hyrer, garage	214 320	214 790
Hyrer, p-platser	386 674	386 993
Hyrer, övriga	1 632	1 632
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 39 706	- 38 716
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 410	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 166	- 22 696
	<u>14 540 132</u>	<u>14 531 936</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	17 332	17 364
Inkassointäkter	7 740	6 435
Parkeringsavgifter	26 028	23 415
	<u>51 100</u>	<u>47 215</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	486 800	460 595
Underhåll	1 901 180	1 045 242
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	452 458	443 462
Försäkringspremier	304 447	289 344
Kabel- och digital-TV	329 439	324 561
Trädgårdsskötsel	185 972	134 415
Återbäring från Riksbyggen	- 15 200	- 12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	172 569	-
Städning gemensamma utrymmen	476 042	465 494
Obligatoriska besiktningar	77 834	57 743
Bevakningskostnader	10 844	10 844
Snö- och halkbekämpning	117 407	83 695
Förbrukningsmateriel	124 010	87 443
Vatten	599 039	628 039
El	868 288	870 288
Uppvärmning	1 760 106	1 675 071
Sophantering och återvinning	337 678	323 763
	<u>8 188 913</u>	<u>6 887 999</u>

2015-08-31      2014-08-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	510 811	492 536
Arvode för teknisk förvaltning	1 199 875	1 177 907
IT-kostnader	297	1 504
Juridiska kostnader	10 603	9 587
Arvode, yrkesrevisorer	35 000	31 250
Möteskostnader	10 350	8 639
Övriga förvaltningskostnader	26 305	33 668
Kreditupplysningar	6 750	13 950
Representation	5 000	12 000
Kontorsmateriel	31 358	22 349
Telefon och porto	15 914	27 214
Medlems- och föreningsavgifter	17 300	17 300
Köpta tjänster, hemsida	295	259
	<u>1 869 858</u>	<u>1 848 163</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	169 060	177 545
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	7 800
Arvode vicevärd	45 600	45 600
Föreningsvald revisor	3 600	3 550
Utbildning, förtroendevalda	1 250	2 500
Summa	<u>221 510</u>	<u>236 995</u>
Sociala kostnader	<u>38 668</u>	<u>43 024</u>
	260 178	280 019

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	770	2 140
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	38 012	127 070
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	683	659
Övriga ränteintäkter, skattekonto	1 856	1 481
	<u>41 321</u>	<u>131 350</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	833 664	1 262 011
	<u>833 664</u>	<u>1 262 011</u>

2015-08-31      2014-08-31

**Not 9 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	-30 923 155	-29 676 145
Standardförbättringar	-1 627 238	-1 373 115
	<u>-32 550 393</u>	<u>-31 049 260</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-1 247 010	-1 247 010
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 254 123	- 254 123
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-34 051 526</u>	<u>-32 550 393</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>37 357 265</u>	<u>38 858 398</u>
Varav		
Byggnader	23 540 239	24 787 249
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	10 927 282	11 181 405
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 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

346 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	173 000	173 000
	<u>173 000</u>	<u>173 000</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	89 556	98 552
Skattekonto	189 217	187 361
	<u>278 773</u>	<u>285 913</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 410	16 688
Förutbetalda försäkringspremier	162 222	187 897
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 450	80 345
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 561	27 237
Övriga förutbetalda kostnader	—	107 679
Övriga periodiserade kostnader	39 884	97 523
	<u>373 527</u>	<u>517 369</u>

2015-08-31      2014-08-31

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		7 000 000	6 400 000
	Typ	Saldo	Ränta
	30 dagar	3 500 000	0,20
	90 dagar	3 500 000	0,25
			Slutdatum
			2015-09-17
			2015-10-17
		7 000 000	6 400 000

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	382 974	234 248	2 078 893	8 815 500	-2 319 971	2 947 091
Disposition enl. årsstämmbeslut					2 947 091	-2 947 091
Reservering underhållsfond				3 226 000	-3 226 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 901 180	1 901 180	
Årets resultat						1 994 724
Vid årets slut	382 974	234 248	2 078 893	10 140 320	- 697 699	1 994 724

### Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	31 786 784	34 109 944
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 600 000	- 579 280
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 186 784	33 530 664

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,05%		7 347 240		7 347 240	0
NORDEA HYPOTEK AB	2,27%		1 983 160		1 983 160	0
STADSHYPOTEK AB	1,05%	2015-10-21		7 307 240		7 307 240
STADSHYPOTEK AB	Rörligt*	2015-09-04	7 412 652			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		300 000	5 700 000
			<b>34 109 944</b>	<b>7 307 240</b>	<b>9 630 400</b>	<b>31 786 784</b>

\*Rörligt lån med tre månaders bindning

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

### Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	725 821	702 697
Depositionsavgifter	103 417	102 763
Skuld sociala avgifter och skatter	–	1 527
Avräkning lån	–	42 993
	829 238	849 979

2015-08-31 2014-08-31

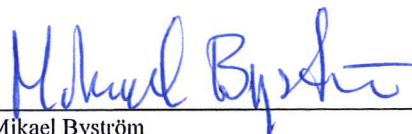
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	27 948	1 115
Upplupna räntekostnader	125 533	154 354
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	66
Upplupna elkostnader	44 822	50 516
Upplupna värmekostnader	76 506	76 510
Upplupna kostnader för renhållning	506	570
Upplupna revisionsarvoden	39 500	39 500
Upplupna styrelsearvoden	88 950	3 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 429	10 518
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 092 880	1 049 937
	<u>1 510 074</u>	<u>1 386 636</u>


Stockholm 2015-11-03



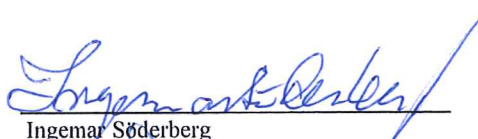
Peter Orban (ersätter Anders Tottie)



Mikael Byström



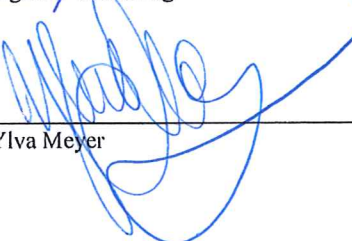
Marianne Sandström



Ingemar Söderberg



Erik Hickman



Ylva Meyer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-03

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

### 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 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 RB Brf Kallhällshus nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 RB Brf Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

### 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 våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Järfälla den 3 november 2015

KPMG AB



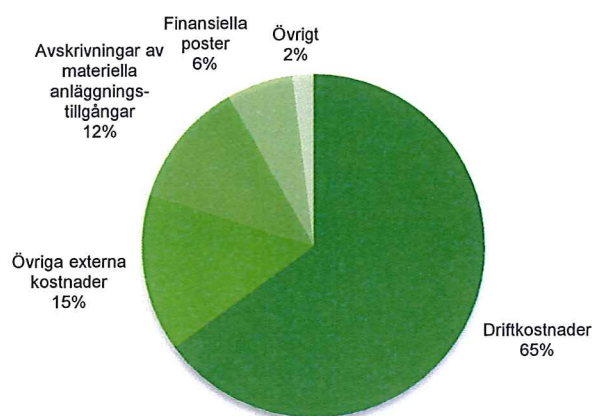
Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson  
Revisor

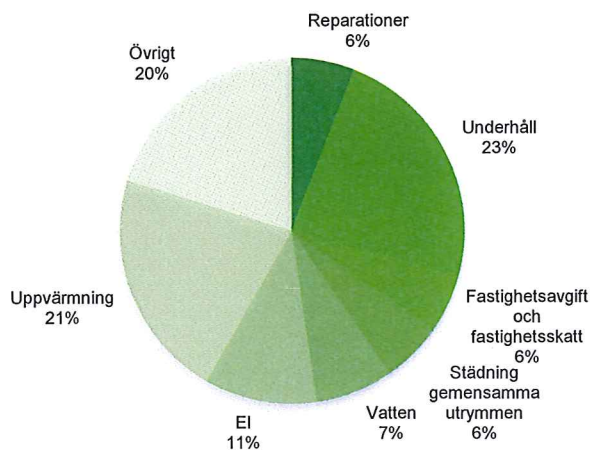
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	8 188 913	6 887 999
Övriga externa kostnader	1 869 858	1 848 163
Personalkostnader	260 178	280 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 501 133	1 501 133
Finansiella poster	776 427	1 114 745
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 596 508</b>	<b>11 632 059</b>



### Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	486 800	460 595
Underhåll	1 901 180	1 045 242
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	452 458	443 462
Försäkringspremier	304 447	289 344
Kabel- och digital-TV	329 439	324 561
Trädgårdsskötsel	185 972	134 415
Återbäring från Riksbyggen	- 15 200	- 12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	172 569	0
Städning gemensamma utrymmen	476 042	465 494
Obligatoriska besiktningar	77 834	57 743
Bevakningskostnader	10 844	10 844
Snö- och halkbekämpning	117 407	83 695
Förbrukningsmateriel	124 010	87 443
Vatten	599 039	628 039
El	868 288	870 288
Uppvärmning	1 760 106	1 675 071
Sophantering och återvinning	337 678	323 763
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 188 913</b>	<b>6 887 999</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>21375</b>	<b>21375</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	23	22
Underhåll	89	49
Fastighetsavgift och fastighetskatt	21	21
Försäkringspremier	14	14
Kabel- och digital-TV	15	15
Trädgårdsskötsel	9	6
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	8	0
Städning gemensamma utrymmen	22	22
Obligatoriska besiktningar	4	3
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	4
Förbrukningsmateriel	6	4
Vatten	28	29
El	41	41
Uppvärmning	82	78
Sophantering och återvinning	16	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>383</b>	<b>322</b>

# 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 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.

## **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 bostadsrättshavarnas 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.

## **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.

### **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**

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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 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, 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](http://www.riksbyggen.se)