

# Årsredovisning

RB BRF KALLHÄLLSHUS  
NR 1  
1/9 2015 - 31/8 2016  
Org nr 713200-0691

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



## Medlemsvinsten 2016

RB BRF KALLHÄLLSHUS NR 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 14 800 kronor i återbäring samt 47 748 kronor i utdelning.

---

# 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  
NR 1 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2015-09-01 - 2016-08-31

*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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16 i Järfälla kommun. På fastigheten 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	206 795 tkr
Föregående års taxeringsvärde	202 238 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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	Städning
HSB	Fastighetsskötsel & administrativ förvaltning
KONE AB	Hissar
Entema AB	Serviceavtal tvättstugor
E.oN	Energi & el
Teliasonera AB	Telefoni
One.com	Webbhotell
Comhem	Kabel-TV
Ownit	Fibernät

Efter den senaste stämman 2015-12-01 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>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Dan Sidbo	Ordförande	Stämman	2017
Conny Axaeus	Vice ordförande	Stämman	2016
Marianne Sandström	Sekreterare	Stämman	2016
Oskar Lundkvist	Ledamot	Stämman	2016
Ingemar Söderberg	Ledamot	Stämman	2017
John Forslund	Ledamot	Riksbyggen	

*John Forslund har under verksamhetsåret slutat på Riksbyggen och Erik Hickman har trätt in som ordinarie ledamot i hans ställe.*

**Styrelsesuppleanter**

Berit Stålhammar	Stämman	2016
Mikael Byström	Stämman	2016
Nina Rasmusson	Stämman	2016
Erik Hickman	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Conny Axaeus, Marianne Sandström och Oskar Lundkvist samt suppleanterna Berit Stålhammar, Mikael Byström och Nina Rasmusson.

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Ulf Hansson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Eva Joelsson-Alm	Föreningsvald revisor	Stämman
------------------	-----------------------	---------

**Valberedning**

Mona Svensson	Valberedning (sammanställande)	Stämman
Tuula Rahikka	Valberedning	Stämman

**Studieorganisations**

Oskar Lundkvist	Studieansvarig	Styrelsen
-----------------	----------------	-----------

## 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 att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-10-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 012 tkr och planerat underhåll för 1 210 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i maj 2016.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
OVK-åtgärder	460
Dränering	750

Föreningens likviditet har under året förändrats från 345% till 423%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 657 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flersårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. RB Brf Kallhällshus nr 1 redovisar enligt K2-regelverket.

### **Verksamhetsberättelse RB Brf Kallhällshus nr 1, 1 sept 2015 - 31 aug 2016**

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 december 2015 och 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har:

- Fortsatt att utveckla rutiner för styrelsens arbete och exempelvis arbetat i mindre grupper för att så effektivt som möjligt hantera särskilda områden eller frågor.
- Fortsatt förbättrat brandsäkerheten genom exempelvis arbete med skyltar i källargångar och brandsläckare i tvättstugor samt kontinuerlig uppföljning av framkomlighet i våra trappuppgångar.
- Köpt in och satt upp brandvarnare i samtliga hushåll i föreningen (i de fall de inte satts upp har respektive hushåll ändå fått del av en ny brandvarnare).
- I samarbete med kommunen bedrivit skogsvård på områden bakom Smedvägen jämna. Detta för att ta bort gamla träd som utgör en risk samt att skapa en hållbar långsiktig plan vad gäller föryngring m.m.
- Genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med efterföljande åtgärdsarbeten i de fall det krävts ytterligare åtgärder än de som genomförts vid besök i lägenheterna. Vissa delar åtgärdsarbeten slutförs under kommande verksamhetsår.
- Gjort en genomgång av samtliga källarutrymmen för att kontrollera eventuella avvikelser i form av obehaglig lukt och skadedjur etc. De avvikelser som har upptäckts har kontrollerats och åtgärdats. Det har även konstaterats genom provtagning att lukt och orsak till lukt i källare på Smedvägen 18 inte utgör något som är hälsovådligt.

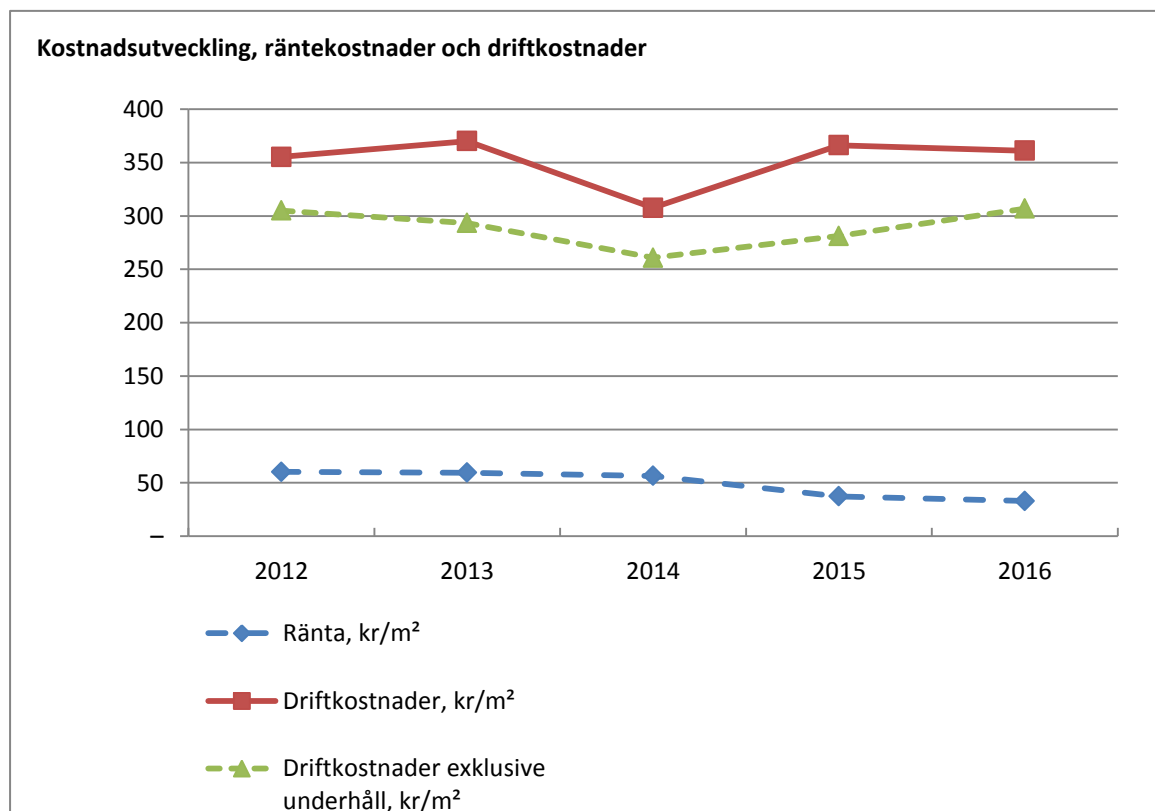
- Förbättrat möjligheterna till barnvagnsförvaring i utrymmen avsedda för detta samt förbättrat cykel- och barnvagnsförvaring i vissa källarutrymmen.
- Påbörjat dräneringsarbete längst med hela huset på Filarvägen med anledning av tidigare inträngning av vatten. En del av arbetet kommer att slutföras under nästa verksamhetsår.
- Gett ut tre stycken info-blad.
- Uppdaterat information på föreningens hemsida samt undersökt möjligheter till ytterligare uppdateringar/förbättringar.
- Tagit fram en informationsbroschyr med matnyttig information för nyinflyttade (även delats ut till samtliga i föreningen).
- Tagit fram och uppdaterat regler avseende uteplatser.
- Infört avflyttningskontroller i samband med medlemmars överlåtelse av bostadsrätt.
- Genomfört möten med representanter från Järfälla kommun och exempelvis diskuterat möjligheter till ytterligare parkeringsplatser i samband med den planerade äldreboendebyggnationen på tomten där Crazy Eagle-huset nu står. Detta arbete påverkar även arbetet med det befintliga inhängande parkeringsområdet, då kommunens planer och hantering bör säkerställas innan eventuella åtgärder utförs.
- Genomför två städ- och trädgårdsdagar i samarbete med trädgårdsgruppen, som även detta år gjort ett förträffligt arbete.
- Hållit två informationsmöten för föreningens medlemmar.
- Förbättrat lekplatsen vid Smedvägen jämna genom exempelvis en ny rutschkana.
- Genomfört exteriör underhållsbesiktning tillsammans med förvaltaren.
- Åtgärdat diverse vattenskador.
- Hållit ett driftmöte med HSB Drift & Teknik.
- Beslutat om stamspolning i samtliga byggnader för att förbygga problem med avlopp. Arbetet kommer att utföras under nästa verksamhetsår.
- Fortsatt översynen av taken på föreningens byggnader och inlett ett projekt för att åtgärda de brister som finns. I samband med detta projekt har även möjligheter till diverse synergieffekter undersökts, vilket även kommer att genomsyra den fortsatta hanteringen av projektet. Detta avser exempelvis arbete på fasaden på Filarvägen. Reparationsåtgärder förväntas påbörjas under nästa verksamhetsår.
- Omförhandlat avtalet med ComHem och erhållit ett betydligt lägre pris och därmed minskad kostnad för föreningen.
- Genomfört åtgärder i utemiljön avseende exempelvis stenvägar, rensning av rabatter, iordningsställande av grusgångar m.m. En del av åtgärderna kommer att slutföras under kommande verksamhetsår.
- Ingått ett treårigt avtal med Riksbyggen avseende trädgårdsskötsel. Avtalet påbörjas den 1 januari 2017.
- Ingått ett avtal med Tengbom och Riksbyggen avseende utveckling av vår utemiljö där alla i föreningen kommer att ges möjlighet att påverka. Arbetet kommer att genomföras under nästa verksamhetsår.
- Beslutat att omförhandla/nyupphandla tjänster avseende teknik, drift och fastighetsskötsel. Förfarandet har påbörjats och efter utvärdering av befintliga alternativ kommer nytt avtal tecknas under början av nästa verksamhetsår.
- Tagit fram en femårsbudget för att mot bakgrund av exempelvis renoveringsbehov i fastigheterna få en bättre överblick över ekonomin över de kommande åren.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 416 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	14 613	14 557	14 549	14 557	14 125
Resultat efter finansiella poster	2 156	1 995	2 958	1 615	1 627
Årets resultat	2 156	1 995	2 958	1 615	1 710
Balansomslutning	50 129	48 498	48 813	49 347	48 435
Soliditet	32%	29%	25%	19%	16%
Likviditet	423%	345%	311%	289%	203%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	633	633	632	633	613
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	361	366	308	370	355
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	307	281	261	293	305
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	37	56	60	60
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	567	454	394	296	274
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 395	1 422	1 526	1 686	1 715

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond 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	1 297 025
Årets resultat före fondförändring	2 155 770
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 210 226</u>
Summa överskott	913 021

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	913 021
----------------------------	---------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	14 612 752	14 557 464
Övriga rörelseintäkter	2	24 467	33 768
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>14 637 219</b>	<b>14 591 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 072 466	-8 188 913
Övriga externa kostnader	4	-1 969 192	-1 869 858
Personalkostnader	5	- 283 791	- 260 178
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 501 133	-1 501 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 826 581</b>	<b>-11 820 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 810 638</b>	<b>2 771 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning på andelar från Riksbyggens Intresseförening		47 748	15 916
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 860	41 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 735 476	- 833 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 654 868</b>	<b>- 776 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 155 770</b>	<b>1 994 724</b>
<b>Årets resultat</b>	14	<b>2 155 770</b>	<b>1 994 724</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	35 856 132	37 357 265
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 856 132</b>	<b>37 357 265</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
1038 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen		519 000	173 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>519 000</b>	<b>173 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 375 132</b>	<b>37 530 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 051	19 899
Övriga fordringar	10	256 397	278 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	387 516	373 527
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>654 964</b>	<b>672 199</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	7 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	13 098 888	3 295 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 098 888</b>	<b>3 295 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 753 852</b>	<b>10 967 442</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 128 985</b>	<b>48 497 707</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<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
Underhållsfond		12 680 094	10 140 320
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 376 208</b>	<b>12 836 434</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 242 749	- 697 699
Årets resultat		2 155 770	1 994 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>913 021</b>	<b>1 297 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 289 230</b>	<b>14 133 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 586 784	31 186 784
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 586 784</b>	<b>31 186 784</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	600 000	600 000
Leverantörsskulder		1 008 758	238 152
Övriga skulder	16	108 498	829 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 535 715	1 510 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 252 971</b>	<b>3 177 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 128 985</b>	<b>48 497 707</b>
<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		50 581 700	50 581 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>50 581 700</b>	<b>50 581 700</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

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

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

2016-08-31 2015-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	13 524 723	13 521 465
Årsavgifter, lokaler	352 224	352 224
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 48 805
Hyror, lokaler	167 324	169 905
Hyror, garage	214 320	214 320
Hyror, p-platser	393 822	386 674
Hyror, övriga	1 632	1 632
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 37 489	- 39 706
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 3 290	- 1 410
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 845	- 16 166
Bränsleavgifter, övrigt	17 332	17 332
	<u>14 612 752</u>	<u>14 557 464</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 71	–
Inkassointäkter	4 380	7 740
Parkeringsintäkter	20 158	26 028
	<u>24 467</u>	<u>33 768</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 011 798	486 800
Underhåll	1 210 226	1 901 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	476 678	452 458
Försäkringspremier	277 439	304 447
Kabel-TV	335 758	329 439
Trädgårdsskötsel	53 517	185 972
Driftövervakningssystem	10 844	10 844
Återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	94 118	172 569
Städning gemensamma utrymmen	496 602	476 042
Obligatoriska besiktningar	7 949	77 834
Snö- och halkbekämpning	102 069	117 407
Avflyttningsbesiktning	22 000	–
Förbrukningsmateriel	61 239	124 010
Vatten	643 375	599 039
El	745 508	868 288
Uppvärmning	2 182 365	1 760 106
Sophantering och återvinning	355 780	337 678
	<u>8 072 466</u>	<u>8 188 913</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	532 753	510 811
Arvode för teknisk förvaltning	1 229 348	1 199 875
IT-kostnader	361	297
Juridiska kostnader	7 275	10 603
Arvode, yrkesrevisor	36 250	35 000
Möteskostnader	11 065	10 350
Övriga förvaltningskostnader	69 263	26 305
Kreditupplysningar	2 475	6 750
Representation	–	5 000
Kontorsmateriel	50 390	31 358
Telefon och porto	8 623	15 914
Konstaterade förluster hyror/avgifter	60	–
Medlems- och föreningsavgifter	17 300	17 300
Köpta tjänster	310	295
Konsultarvoden	3 719	–
	<u>1 969 192</u>	<u>1 869 858</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	132 900	130 700
Sammanträdesarvoden	42 640	38 360
Arvode till valberedningen	3 000	2 000
Arvode vicevärd	45 600	45 600
Föreningsvald revisor	3 600	3 600
Utbildning, förtroendevalda	10 000	1 250
Summa	<u>237 740</u>	<u>221 510</u>
Sociala kostnader	46 051	38 668
	<u>283 791</u>	<u>260 178</u>

**Not 6 Avskrivningar 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 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	770
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	30 552	38 012
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	464	683
Övriga ränteintäkter	1 844	1 856
	<u>32 860</u>	<u>41 321</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	735 476	833 664
	<u>735 476</u>	<u>833 664</u>

**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	-32 170 165	-30 923 155
Standardförbättringar	-1 881 361	-1 627 238
	<u>-34 051 526</u>	<u>-32 550 393</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-1 247 010	-1 247 010
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 254 123	- 254 123
	<u>-35 552 659</u>	<u>-34 051 526</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>-35 552 659</u>	<u>-34 051 526</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	35 856 132	37 357 265
Varav		
Byggnader	22 293 229	23 540 239
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	10 673 159	10 927 282
Taxeringsvärden		
bostäder	203 000 000	200 000 000
lokaler	3 795 000	2 238 000
Totalt taxeringsvärde	<u>206 795 000</u>	<u>202 238 000</u>
varav byggnader	148 188 000	143 884 000

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordringar	65 336	89 556
Skattekonto	191 061	189 217
	<u>256 397</u>	<u>278 773</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	17 999	1 410
Förutbetalda försäkringspremier	161 303	162 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 198	142 450
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 185	27 561
Övriga förutbetalda driftkostnader	40 831	-
Förutbetald tomträttsavgäld	-	- 15 125
Övriga periodiserade kostnader	-	55 009
	<u>387 516</u>	<u>373 527</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	7 000 000
	–	7 000 000

Sedan 2016-04-30 finns inte längre möjligheten att placera överlikviditet via Riksbyggen. RB Brf Kallhällshus har därför ett externt sparkonto hos SBAB för överlikviditet, se not 13.

**Not 13 Kassa och bank**

Bankmedel SBAB	11 300 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 798 888	3 295 243
	13 098 888	3 295 243

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	10 140 320	- 697 699	1 994 724
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 994 724	-1 994 724
Reservering underhållsfond				3 750 000	-3 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 210 226	1 210 226	
Årets resultat						2 155 770
Vid årets slut	382 974	234 248	2 078 893	12 680 094	-1 242 749	2 155 770

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 155 770 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -384 005 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	31 186 784	31 786 784
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 600 000	- 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	30 586 784	31 186 784

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,15%	Rörligt	7 307 240			7 307 240
STADSHYPOTEK AB	1,25%	Rörligt	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	5 700 000		600 000	5 100 000
			<b>31 786 784</b>		<b>600 000</b>	<b>31 186 784</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 186 784 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	2 469	725 821
Depositionsavgifter	102 417	103 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 761	–
Clearing	1 851	–
	108 498	829 238

*Medlemmarnas reparationsfond avslutades under räkenskapsåret. Det belopp som är kvar kommer att kontrolleras och utbetalas under räkenskapsår 2017, kvartal 4 år 2016.*

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	26 905	27 948
Upplupna räntekostnader	122 658	125 533
Upplupna elkostnader	60 985	44 822
Upplupna värmekostnader	79 541	76 506
Upplupna kostnader för renhållning	–	506
Upplupna revisionsarvoden	38 250	39 500
Upplupna styrelsearvoden	85 630	88 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 558	13 429
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 112 188	1 092 880
	<u>1 535 715</u>	<u>1 510 074</u>

Stockholm 2016-

---

 Dan Sidbo

---

 Conny Axaeus

---

 Marianne Sandström

---

 Oskar Lundkvist

---

 Ingemar Söderberg

---

 Erik Hickman (*ersätter John Forslund*)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

---

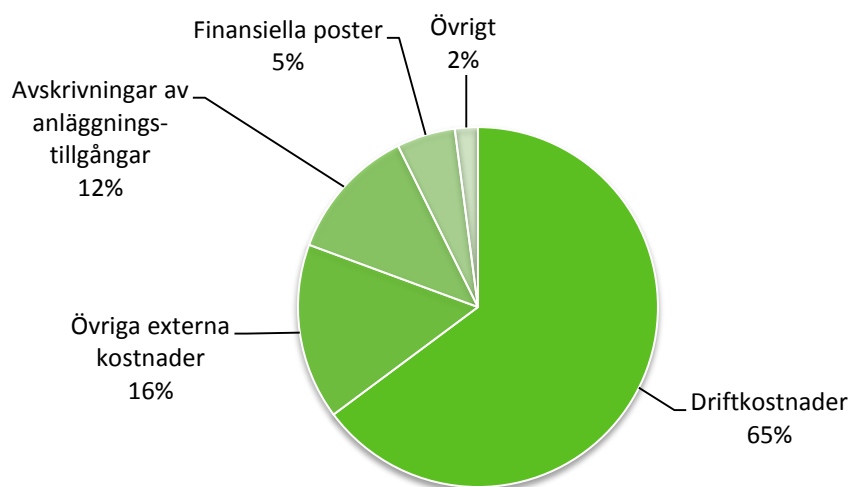
 KPMG AB  
 Auktoriserad revisor

---

 Ulf Hansson  
 Föreningsvald revisor

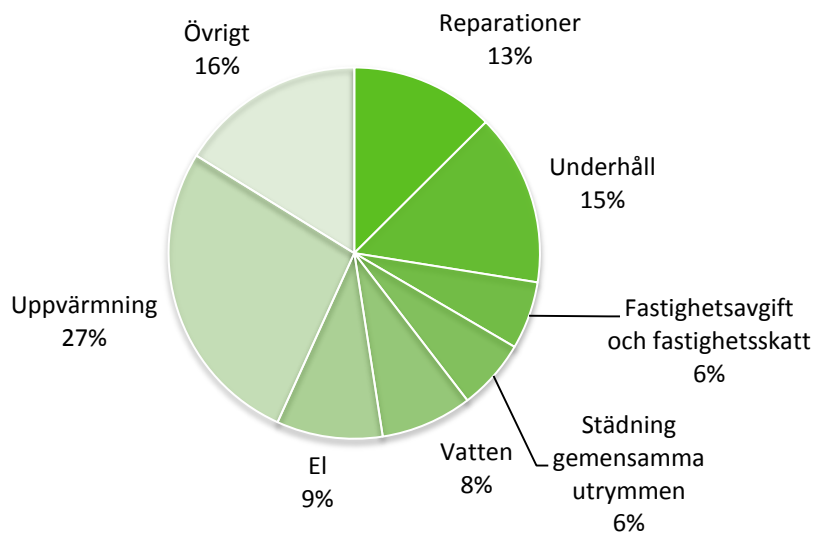
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	8 072 466	8 188 913
Övriga externa kostnader	1 969 192	1 869 858
Personalkostnader	283 791	260 178
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 501 133	1 501 133
Finansiella poster	654 868	776 427
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 481 449</b>	<b>12 596 508</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	1 011 798	486 800
Underhåll	1 210 226	1 901 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	476 678	452 458
Försäkringspremier	277 439	304 447
Kabel-TV	335 758	329 439
Trädgårdsskötsel	53 517	185 972
Driftövervakningssystem	10 844	10 844
Återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	94 118	172 569
Städning gemensamma utrymmen	496 602	476 042
Obligatoriska besiktningar	7 949	77 834
Snö- och halkbekämpning	102 069	117 407
Avflyttningsbesiktning	22 000	0
Förbrukningsmateriel	61 239	124 010
Vatten	643 375	599 039
El	745 508	868 288
Uppvärmning	2 182 365	1 760 106
Sophantering och återvinning	355 780	337 678
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 072 466</b>	<b>8 188 913</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	21375	21375
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	47	23
Underhåll	57	89
Fastighetsavgift och fastighetskatt	22	21
Försäkringspremier	13	14
Kabel-TV	16	15
Trädgårdsskötsel	3	9
Driftövervakningssystem	1	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	4	8
Städning gemensamma utrymmen	23	22
Obligatoriska besiktningar	0	4
Snö- och halkbekämpning	5	5
Avflyttningsbesiktning	1	0
Förbrukningsmateriel	3	6
Vatten	30	28
El	35	41
Uppvärmning	102	82
Sophantering och återvinning	17	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>378</b>	<b>383</b>

# 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 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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt 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)