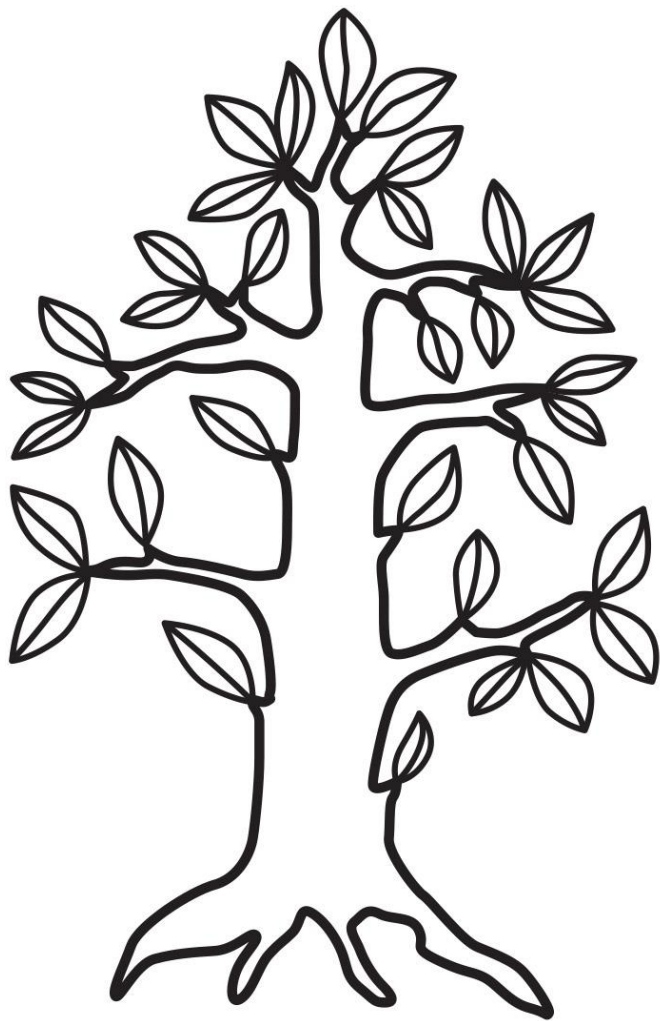


---

# Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RB BRF Kallhällshus nr 1  
Org nr: 713200-0691





---

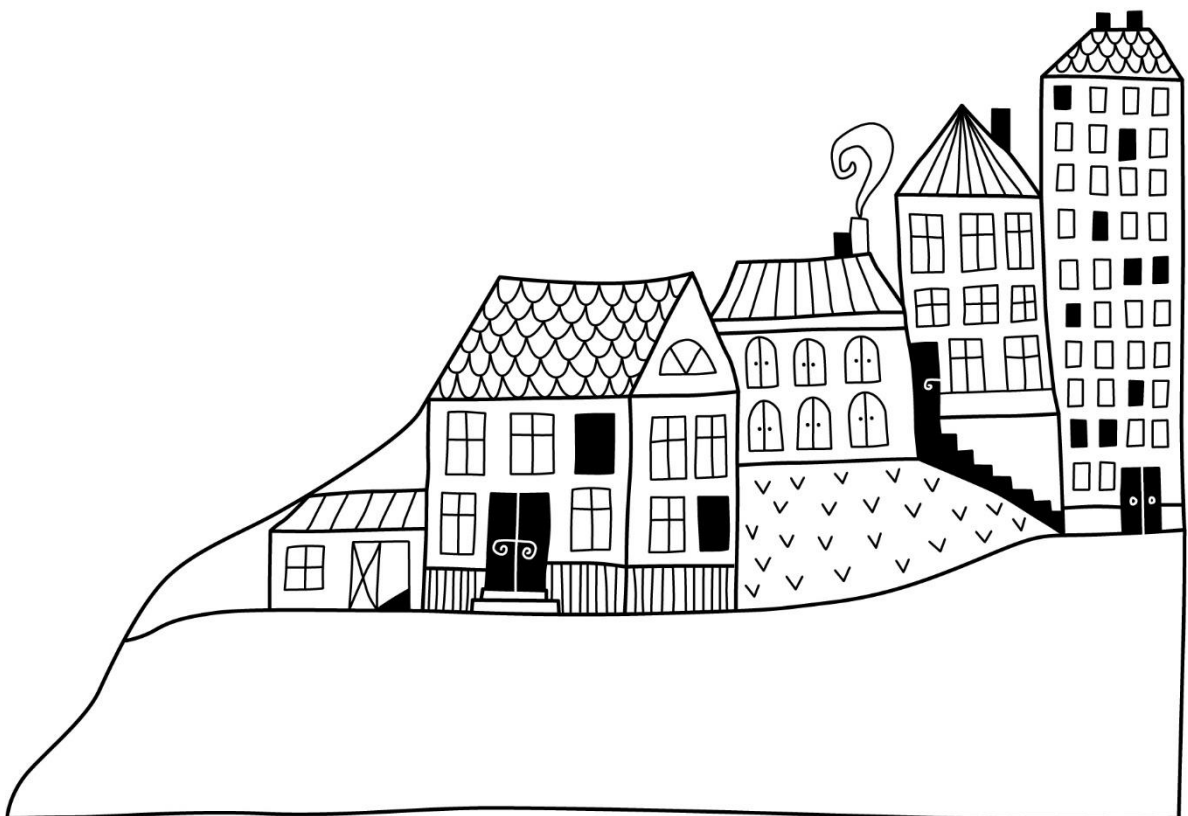
# Innehållsförteckning

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

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 797 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

#### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5rok	Summa
10	42	154	106	33	1	346
<b>Antal lokaler: 17</b>		<b>Antal garage: 38</b>		<b>Antal P-platser: 183</b>		

Total tomtatarea: 50 731 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>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och administrativ förvaltning	HSB
Hissar	KONE AB
Serviceavtal tvättstugor	Entema AB
Energí & el	E.oN
Telefoni	Teliasonera AB
Webbhotell	One.com
Kabel-TV	ComHem
Fibernät	Ownit

#### Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 052 tkr och planerat underhåll för 9 101 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
OVK-åtgärder	2015/2016	460 tkr
Dränering	2015/2016	750 tkr

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	119 tkr
Installationer	414 tkr
Omläggning av yttertak	7 200 tkr
Markytor	1 368 tkr

#### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Belopp
Omläggning av yttertak	2017/2018	11 000 tkr

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Sidbo	Ordförande	Utsedd av stämman	2017
Conny Axaeus	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2018
Marianne Sandström	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Oskar Lundkvist	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Ingemar Söderberg	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Berit Stålhammar	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Erik Hickman	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Rasmusson	Utsedd av stämman	2017
Mikael Byström	Utsedd av stämman	2017
Jan Öjerbäck	Utsedd av stämman	2017

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Patrik Israelsson, KPMG	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
Ulf Hansson	Föreningsvald revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Eva Joelsson-Alm	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Mona Svensson (sammankallande)	Utsedd av stämman
Tuula Rahikka	Utsedd av stämman
Ylva Meyer (suppleant)	Utsedd av stämman

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

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Verksamhetsberättelse RB Brf Kallhällshus nr 1, 1 september 2016 – 31 augusti 2017

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 december 2016. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har:

- Fortsatt förbättrat brandsäkerheten genom exempelvis arbete med brandtätningar i källargångar, nya branddörrar, förbättrade rökluckor, nytt brandlarm vid tvättstugan på Slipargränd samt brandsäkerhetsdokumentation.
- Bevakat föreningens intressen i samband med kommunens kommande uppförande av äldreboende på mark angränsande till föreningens.
- Genomfört efterföljande åtgärdsarbeten med anledning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Genomfört 5 stycken boendedialogmöten avseende utemiljön där samtliga medlemmars bjudits in för att kunna framföra sina åsikter. Medlemmarna har även fått möjlighet att medverka genom att svara på enkätfrågor. Resultatet av genomförda möten samt enkäter har tagits i beaktande vid utformningen av det gestaltningsprogram (plan för utveckling av vår utemiljö) som tas fram av landskapsarkitekter i samarbete med Riksbyggen.
- Färdigställt dräneringsarbete längsmed hela huset på Filarvägen.
- Gett ut tre stycken info-blad.
- Gjort en ny hemsida för föreningen med uppdaterad information samt förbättrad funktionalitet.
- Tagit fram en ny rutin för godkännande av medlemmars renoveringar/ombyggnationer samt en folder med information och regler för detta (som delats ut till samtliga i föreningen).
- Genomfört en städ- och trädgårdsdag samt en trivseldag i samarbete med trädgårdsgruppen, som även detta år gjort ett förträffligt arbete.
- Hållit ett informationsmöte för föreningens medlemmar.
- Genomfört underhållsbesiktning tillsammans med förvaltaren.
- Åtgärdat diverse vattenskador.
- Arbetat med uppdatering av föreningens stadgar.
- Genomfört stamspolning i samtliga byggnader för att förbygga problem med avlopp.
- Påbörjat projektet med omläggning och tilläggsisolering m.m. av taken på föreningens byggnader.
- Satt upp fällbara pallar i samtliga portar.
- Påbörjat uppgraderingen av styr- och reglerutrustningen i undercentralen, detta ska slutföras kommande verksamhetsår.
- Genomfört åtgärder i utemiljön avseende exempelvis stenmurar, rensning av rabatter och säkerhetsbeskränning av träd m.m.
- Infört en ny policy avseende andrahandsupplåtelser.
- Påbörjat och utvecklat samarbetet med Riksbyggen avseende såväl den tekniska förvaltningen som avseende trädgårdsskötsel.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 416 personer. Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 426 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % per 2017-09-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m<sup>2</sup>/år.

Nyckeltal (tkr)	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	14 886	14 613	14 557	14 549	14 557
Resultat efter finansiella poster	-6 298	2 156	1 995	2 947	1 602
Balansomslutning	44 614	50 129	48 498	48 813	49 347
Soliditet %	22	32	29	25	19
Likviditet %	210	423	345	311	289
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	633	633	633	633	633
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	722	361	366	308	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	319	307	281	261	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	33	37	56	60
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 353	1 395	1 422	1 526	1 686

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt		
	Reservfond	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	382 974	2 078 893	234 248	12 680 094	-1 242 749	2 155 770
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 155 770	-2 155 770
Reservering underhållsfond				3 627 000	-3 627 000	
lanspråktagande av underhållsfond				-8 940 696	8 940 696	
Årets resultat						-6 295 883
Vid årets slut	382 974	2 078 893	234 248	7 366 398	6 226 717	-6 295 883

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	913 021
Årets resultat	-6 295 883
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 627 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 940 696
Summa	-69 166

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

Styrelsen föreslår att reservfonden förs om till underhållsfonden.

# Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 888 659	14 612 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 293	24 467
Summa rörelseintäkter		14 920 952	14 637 219
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-16 319 060	-8 077 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 368 991	-1 964 469
Personalkostnader	Not 6	-454 563	-283 791
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 501 133	-1 501 133
Summa rörelsekostnader		-20 643 747	-11 826 581
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 722 794</b>	<b>2 810 638</b>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 8	47 748	47 748
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	48 037	32 860
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-668 873	-735 476
Summa finansiella poster		-573 088	-654 868
Resultat efter finansiella poster		-6 295 883	2 155 770
Resultat före skatt		-6 295 883	2 155 770
Årets resultat		-6 295 883	2 155 770

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 354 999	35 856 132
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 354 999	35 856 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		34 873 999	36 375 132
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 828	11 051
Övriga fordringar	Not 15	304 680	256 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	246 997	387 516
Summa kortfristiga fordringar		573 505	654 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 166 569	13 098 888
Summa kassa och bank		9 166 569	13 098 888
Summa omsättningstillgångar		9 740 074	13 753 852
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 614 073</b>	<b>50 128 985</b>

# Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141	
Reservfond	382 974	382 974	
Fond för yttre underhåll	7 366 397	12 680 094	
Summa bundet eget kapital	10 062 512	15 376 208	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 226 717	-1 242 749	
Årets resultat	-6 295 883	2 155 770	
Summa fritt eget kapital	-69 166	913 021	
Summa eget kapital	9 993 347	16 289 230	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 986 784	30 586 784
Summa långfristiga skulder		29 986 784	30 586 784
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	1 682 318	1 008 758
Övriga skulder	Not 20	127 118	108 498
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	600 000	600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 224 506	1 535 715
Summa kortfristiga skulder		4 633 942	3 252 971
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 614 073</b>	<b>50 128 985</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	19	2034
Standardförbättringar	Linjär	43	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

## Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 769 108	13 524 723
Årsavgifter, lokaler	358 681	352 224
Hyror, lokaler	164 792	167 324
Hyror, garage	215 910	214 320
Hyror, p-platser	390 516	393 822
Hyror, övriga	1 224	1 632
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 861	-37 489
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-800	-3 290
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 172	-17 845
Rabatter	2 469	0
Bränsleavgifter, bostäder	16 792	17 332
Summa nettoomsättning	14 888 659	14 612 752

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	4 928	0
Inkassointäkter	3 960	4 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-71
Övriga rörelseintäkter	23 405	20 158
Summa övriga rörelseintäkter	32 293	24 467

Not 4 Driftkostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-9 100 509	-1 210 226
Reparationer	-1 051 510	-1 011 798
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-492 940	-476 678
Försäkringspremier	-285 334	-277 439
Kabel- och digital-TV	-186 535	-335 758
Återbäring från Riksbyggen	18 400	14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-257 709	-94 118
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal	-61 876	-7 949
Bevakningskostnader	-2 711	0
Snö- och halkbekämpning	-133 201	-102 069
Statuskontroll	-31 338	-22 000
Drift och förbrukning, övrigt	-1 449	0
Förbrukningsmaterial	-134 258	-61 239
Vatten	-563 337	-643 375
Fastighetsel	-917 316	-745 508
Uppvärmning	-2 184 649	-2 182 365
Sophantering och återvinning	-351 337	-355 780
Förvaltningsarvode drift	-581 452	-565 686
Summa driftkostnader	-16 319 060	-8 077 189

Not 5 Övriga externa kostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode	-2 122 196	-1 762 101
IT-kostnader	-9 539	-361
Arvode, yrkesrevisorer	-38 250	-36 250
Övriga förvaltningskostnader	-59 677	-75 605
Kreditupplysningar	-4 875	-9 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 952	0
Kontorsmateriel	-19 715	-50 390
Telefon och porto	-4 922	-8 623
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	-17 300
Köpta tjänster	0	-310
Konsultarvoden	0	-3 719
Övriga externa kostnader	-70 564	0
Summa övriga externa kostnader	-2 368 991	-1 964 469

Not 6 Personalkostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Styrelsearvoden	-156 800	-132 900
Sammanträdesarvoden	-86 400	-42 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-111 700	-52 200
Övriga kostnadsersättningar	-18 800	0
Övriga personalkostnader	-2 620	-10 000
Summa personalkostnader	-376 320	-237 740
Sociala kostnader	-78 243	-46 051
Summa Personalkostnader	-454 563	-283 791

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 247 010	-1 247 010
Avskrivningar Standardförbättringar	-254 123	-254 123
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 501 133	-1 501 133

Not 8 Resultat från andelar i Riksbyggen	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen	47 748	47 748
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	47 748	47 748

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 263	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	30 552
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	464
Övriga ränteintäkter	661	1 844
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48 037	32 860

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-667 937	0
Övriga räntekostnader	-936	-735 476
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-668 873	-735 476

Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
<hr/>		
Vid årets början		
Byggnader	55 710 404	55 710 404
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	12 808 643	12 808 643
Summa anskaffningsvärden:	71 408 791	71 408 791
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<hr/>		
Vid årets början		
Byggnader	-33 417 175	-32 170 165
Standardförbättringar	-2 135 484	-1 881 361
Summa	-35 552 659	-34 051 526
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 247 010	-1 247 010
Årets avskrivning standardförbättringar	-254 123	-254 123
Summa	-1 501 133	-1 501 133
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 053 792	-35 552 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 354 999	35 856 132
Varav		
Byggnader	21 046 219	22 293 229
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	10 419 036	10 673 159
Taxeringsvärden		
Byggnader	148 188 000	148 188 000
Mark	58 607 000	58 607 000
Totalt taxeringsvärde	206 795 000	206 795 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
<hr/>		
Vid årets början	147 262,45	147 262,45
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-147 262,45	-147 262,45
Restvärde	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
<hr/>		
Andra långfristiga fordringar	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 828	8 960
Kundfordringar	0	2 091
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 828	11 051

## Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	49 074	65 336
Skattekonto	140 996	191 061
Andra kortfristiga fordringar	114 610	0
Summa övriga fordringar	304 680	256 397

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	28 561	17 999
Förutbetalda försäkringspremier	173 644	161 303
Förutbetalda driftkostnader	33 583	40 831
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	139 198
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 209	28 185
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 997	387 516

## Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	5 786 701	11 300 000
Transaktionskonto	3 379 868	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 798 888
Summa kassa och bank	9 166 569	13 098 888

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	30 586 784	31 186 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 986 784	30 586 784

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
Summa			31 186 784,00	0,00	600 000,00	30 586 784,00
STADSHYPOTEK	1,15%	Rörligt	7 307 240,00	0,00	0,00	7 307 240,00
STADSHYPOTEK	1,25%	Rörligt	7 412 652,00	0,00	0,00	7 412 652,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2018-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-01	5 366 892,00	0,00	0,00	5 366 892,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2021-03-01	5 100 000,00	0,00	600 000,00	4 500 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 586 784,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörsskulder	1 682 318	1 008 758
Summa leverantörsskulder	1 682 318	1 008 758

Not 20 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmamas reparationsfonder	0	2 469
Övriga skulder	10 120	1 851
Skuld sociala avgifter och skatter	1 761	1 761
Avräkning hyror och avgifter	2 820	0
Mottagna depositioner	112 417	102 417
Summa övriga skulder	127 118	108 498

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 283	26 905
Upplupna räntekostnader	101 450	122 658
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 593	0
Upplupna elkostnader	40 992	60 985
Upplupna värmekostnader	48 695	79 541
Upplupna kostnader för renhållning	40 831	0
Upplupna revisionsarvoden	39 000	38 250
Upplupna styrelsearvoden	105 930	85 630
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 677	9 558
Beräknat förvaltningsarvode	412 743	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 200 311	1 112 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 224 506	1 535 715

Not 23 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	50 581 700	50 581 700
Eventualförpliktelser	inga	inga

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Dan Sidbo

---

Conny Axaeus

---

Marianne Sandström

---

Oskar Lundkvist

---

Ingemar Söderberg

---

Berit Stålhammar

---

Erik Hickman

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

KPMG AB  
Auktoriserad revisor

---

Ulf Hansson  
Föreningsvald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

#### **Interimsfordringar**

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

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

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

#### **Interimsskulder**

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

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

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

#### **Kortfristiga skulder**

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

#### **Likviditet**

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

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Resultaträkning**

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

#### **Skuldkvot**

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

#### **Soliditet**

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

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Avskrivning av byggnader**

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

#### **Årsavgift**

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

#### **Årsredovisning**

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

#### **Skatter och avgifter**

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### **Underhållsplan**

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

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

#### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RB BRF Kallhällshus nr 1

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

