

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691



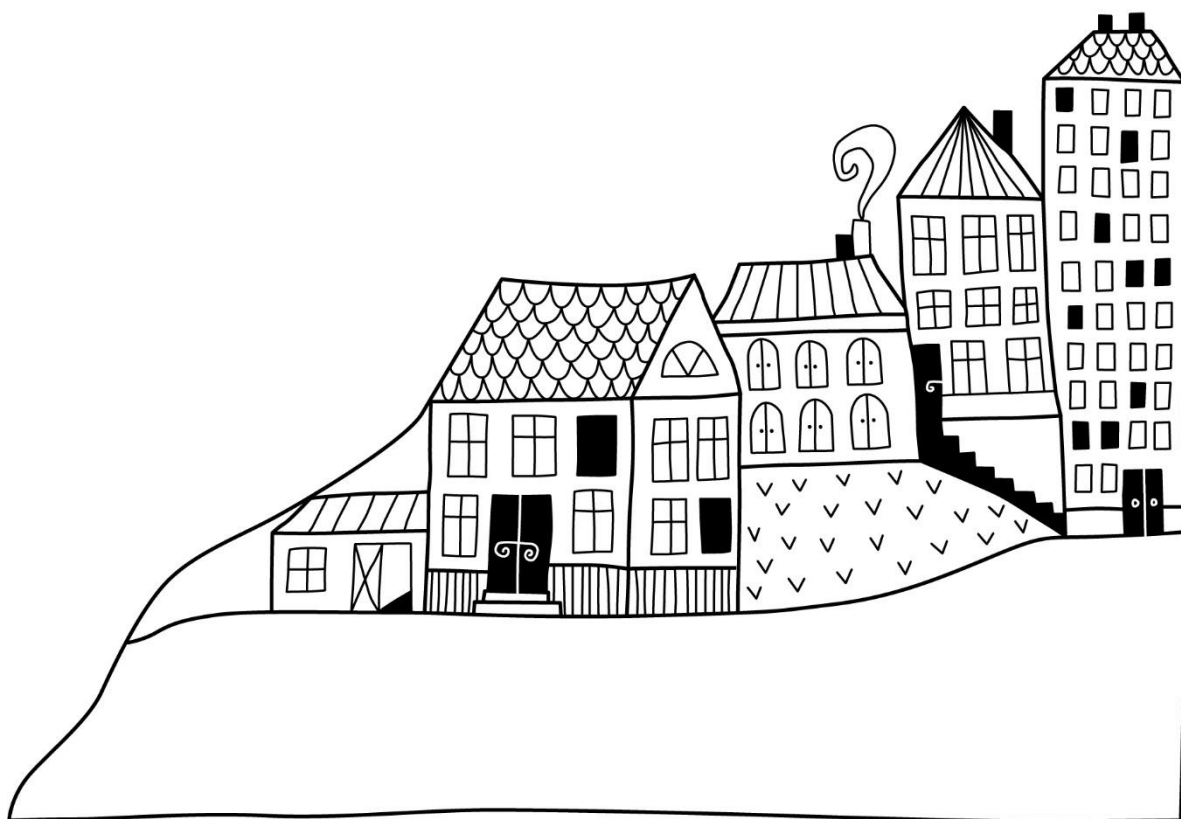
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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 1 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 267 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 fastigheterna finns 5 byggnader med 346 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956-59.

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

Lägenhetsfördelning:

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	42	154	106	33	1	346

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
17	38	183

Total tomtarea 50 731 m²

Bostäder bostadsrätt 21 375 m²

Total bostadsarea 21 375 m²

Lokaler bostadsrätt 979 m²

Varav garage 468 m²

Årets taxeringsvärde 206 795 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande större avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Hissar	Kone AB
Serviceavtal tvättstugor	AT-Drift AB
Energi & el	Eon
Telefoni	Telia
Webbhotell	One.com
Kabel-TV	ComHem AB
Fibernät	Ownit AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 062 tkr och planerat underhåll för 2 506 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar nu så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll	Belopp i tkr
Gemensamma utrymmen	119
Installationer	414
Yttertak	7 200
Markytor	1 368

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
UH-admin	176
Dräneringsarbete	1 005
Byte undercentral	1 038
Byte altandörrar	256
Mark	31

Planerade underhåll	År
Stampsplning samlingsledningar	2018/2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Axaeus	Ordförande	2018
Marianne Sandström	Vice ordförande	2018
Mikael Byström	Sekreterare	2018
Oskar Lundqvist	Ledamot	2018
Jan Öjerbäck	Ledamot	2019
Sargon Ölander	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Kristiansson	Avgick i juni 2018	2018
Caroline Eriksson		2018
Peter Schmidt		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	KPMG
Ulf Hansson	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Eva Joelsson-Alm	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Mona Svensson	Sammanställande	Stämman
Tuula Rahikka		Stämman
Helen Eriksson	Suppleant	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att ändra redovisningsmetod från K2 till K3. Det innebär främst skillnader i föreningens avskrivningar då man istället för att se byggnaden som en helhet delar upp den i olika komponenter med skilda beräknade livslängder. Detta för att enklare kunna byta ut komponenter utan att det ska belasta resultatet som underhåll. Avsättningen till underhållsfonden påverkas också när man istället för att se större underhållskostnader som underhåll istället ser dem som investeringar i fastigheten som kan skrivas av.

Verksamhetsberättelse 2017 09 01 - 2018 08 31 från styrelsen

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:

- Bytt kranar m.m. i värmesystemet
- Ett omfattande och kostsamt arbete har här genomförts. Byggnaderna är från 50-talet och många av kranarna i källargångarna likaså. Dessa har med åren fastnat och när man då vid något tillfälle måste stänga en så gammal kran så går inte detta utan att den börjar läcka. Alla kranar är inte utbytta utan de byts allteftersom det behövs.
- Fått igång UC och driftövervakning
- Alla värmepumpar gick tidigare på ett fast inställt läge. Idag har föreningen investerat i en styrutrustning som gör att de fyra pumparna kan styras individuellt och endast på den effekt som behövs för tillfället. Detta sparar man både energi och pumparnas livslängd på. Dessutom så gör det nya driftövervakningssystemet att man kan bevaka detta remote, dvs om det larmar så går detta både till Riksbyggen och Climapac och de kan då via dator gå in och se vad det är som felar.
- Samtliga vindar har tilläggsisolerats
- Antagit nya stadgar
- Hållit 2 st medlemsmöten
- Färdigställt dräneringen på Filarvägen
- Reparerat golvet i tvätthallen i garaget
- Genomfört garagestädning
- Slutfört alla takarbeten på Smedvägen jämna och ojämna under hösten 2017. Nya takpannor, snörasskydd, isolering m.m.
- Slutfört takarbetena på Slipargränd på samma sätt som Smedvägen
- Påbörjat takreoveringen på Filarvägen
- Bytt takfläktar på Smedvägen och Filarvägen
- Oljat alla portars ut- och insida, samt i förekommande fall barnvagnsdörrar samt justerat stängningsfunktionerna
- Exteriör årsbesiktning genomförd tillsammans med förvaltaren våren 2018
- Genomgång och uppdatering av underhållsplanen
- Genomfört lekplatsbesiktning och förbättrat underlaget
- Satt upp skyltar på gångstigen vid Smedvägen jämna
- Slyborttagning samt beskärning av buskar utanför och inne i inhägnaden
- Nya rutiner för badrumsreovering, avflyttningskontroller, andrahandsuthyrning
- Tecknat ett takskottningsavtal med Nynäs Tak
- Skickat ut 3 st Info blad (november, februari, juni)
- Skrivit ner arbetsrutiner (underlag för kommande GDPR-arbete) och påbörjat arbetet med GDPR
- Deltagit i tävlingen ”Riksbyggens miljöideer”
- Genomfört en undersökning bland medlemmarna om förväntat behov av laddstolpar för el/hybrid-bilar
- Installerat en laddstolpe på parkeringen Smedvägen 24
- Brandskydd – genomfört årlig besiktning, informerat samtliga medlemmar om brandrisker och brandförebyggande åtgärder samt uppdaterat rutinen för kontinuerlig översyn av lokaler.
- Bytt lampor på parkeringen till led-lampor
- 9 st driftmöten har hållits med representanter för Riksbyggen
- 12 st takmöten har hållits med representanter för Riksbyggen och Nynäs Tak
- Tecknat avtal med Entrémattor som lägger ut fräscha mattor i varje port
- Iordningsställt ett ”bokbytar-bibliotek” för medlemmarna

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 421 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 424 personer. I dessa 424 personer ingår Riksbyggen som medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2017 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 1 september 2018. Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 647 kr/m²/år. 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	15 173	14 886	14 613	14 557	14 549
Resultat efter finansiella poster	1 041	-6 298	2 156	1 995	2 947
Balansomslutning	55 063	44 614	50 129	48 498	48 813
Soliditet %	21	22	32	29	25
Likviditet %	251	210	423	345	311
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	633	633	633	633
Driftkostnader, kr/m ²	404	722	361	366	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	292	319	307	281	261
Ränta, kr/m ²	29	30	33	37	56
Lån, kr/m ²	1 789	1 353	1 395	1 422	1 526

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	382 974	7 366 397	6 226 717	-6 295 883
Disposition enl. årsstämmobeslut			-382 974	382 974	-6 295 883	6 295 883
Reservering underhållsfond				966 379	-966 379	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 505 532	2 505 532	
Årets resultat						1 041 235
Vid årets slut	2 078 893	234 248	0	6 210 218	1 469 987	1 041 235

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-69 166
Årets resultat	1 041 235
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-966 379
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 505 532
Summa	2 511 223

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 511 223
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 172 862	14 888 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 733	32 293
Summa rörelseintäkter		15 295 595	14 920 952
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 023 509	-16 319 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 974 337	-2 368 991
Personalkostnader	Not 6	-451 750	-454 563
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 226 002	-1 501 133
Summa rörelsekostnader		-13 675 597	-20 643 747
Rörelseresultat		1 619 998	-5 722 794
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		49 824	47 748
Intresseförening			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 484	48 037
Räntekostnader och liknande poster		-560 331	-668 873
Summa finansiella poster		-500 023	-573 088
Resultat efter finansiella poster		1 119 975	-6 295 883
Årets resultat		1 119 975	-6 295 883

Balansräkning

Belopp i SEK		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 128 997	34 354 999
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	11 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 128 997	34 354 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		44 647 997	34 873 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 646	21 828
Övriga fordringar	Not 12	232 644	304 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	251 668	246 997
Summa kortfristiga fordringar		490 958	573 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 923 787	9 166 569
Summa kassa och bank		9 923 787	9 166 569
Summa omsättningstillgångar		10 414 745	9 740 074
Summa Tillgångar		55 062 742	44 614 073

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141	
Reservfond	0	382 974	
Fond för yttre underhåll	6 210 218	7 366 397	
Summa bundet eget kapital	8 523 359	10 062 512	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 469 987	6 226 717	
Årets resultat	1 041 235	-6 295 883	
Summa fritt eget kapital	2 589 963	-69 166	
Summa eget kapital	11 034 582	9 993 347	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 386 784	29 986 784
Summa långfristiga skulder		39 386 784	29 986 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 17	2 383 191	1 682 318
Övriga skulder	Not 18	120 337	127 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 537 578	2 224 506
Summa kortfristiga skulder		4 641 106	4 633 942
Summa Eget kapital och Skulder		55 062 742	44 614 073

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 068 437	13 769 108
Årsavgifter, lokaler	366 456	358 681
Hyror, lokaler	151 385	164 792
Hyror, garage	223 640	215 910
Hyror, p-platser	371 901	390 516
Hyror, övriga	0	1 224
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 192	-16 861
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 101	-13 172
Rabatter	0	2 469
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	16 792
Summa nettoomsättning	15 172 862	14 888 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	61 317	4 928
Fakturerade kostnader	4 500	3 960
Övriga rörelseintäkter, Q-park och vidarefakturerering	55 036	23 405
Försäkringsersättningar	1 880	0
Summa övriga rörelseintäkter	122 733	32 293

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-2 505 532	-9 100 509
Reparationer	-1 061 965	-1 051 510
Självrisk	-2 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-500 552	-492 940
Försäkringspremier	-302 114	-285 334
Kabel- och digital-TV	-147 380	-186 535
Återbäring från Riksbyggen	49 750	18 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-85 078	-257 709
Obligatoriska besiktningar	-68 350	-61 876
Bevakningskostnader	-13 052	-2 711
Snö- och halkbekämpning	-49 269	-133 201
Statuskontroll	-91 482	-31 338
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 449
Förbrukningsinventarier	-12 037	-134 258
Vatten	-651 876	-563 337
Fastighetsel	-1 034 247	-917 316
Uppvärmning	-2 128 279	-2 184 649
Sophantering och återvinning	-407 562	-351 337
Förvaltningsarvode drift	-12 483	-581 452
Summa driftkostnader	-9 023 509	-16 319 060

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 693 258	-2 122 196
IT-kostnader	-5 896	-9 539
Arvode, yrkesrevisor	-37 500	-38 250
Övriga förvaltningskostnader	-62 480	-59 677
Kreditupplysningar	-13 065	-4 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 724	-21 952
Kontorsmateriel	-25 997	-19 715
Telefon och porto	-5 360	-4 922
Konstaterade förluster hyror/avgifter	29	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	-17 300
Bankkostnader	-2 325	0
Övriga externa kostnader	-48 462	-70 564
Summa övriga externa kostnader	-2 974 337	-2 368 991

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Styrelsearvoden	-156 800	-156 800
Sammanträdesarvoden	-56 700	-86 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-146 615	-111 700
Övriga kostnadsersättningar	-11 400	-18 800
Övriga personalkostnader	-4 300	-2 620
Sociala kostnader	-75 935	-78 243
Summa personalkostnader	-451 750	-454 563

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-971 879	-1 247 010
Avskrivningar Standardförbättringar	-254 123	-254 123
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 226 002	-1 501 133

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 831	47 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	653	113
Övriga ränteintäkter	0	661
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 484	48 037

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
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 anskaffningsvärde vid årets slut	71 408 791	71 408 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 664 185	-33 417 175
Standardförbättringar	- 2 389 607	-2 135 484
	- 37 053 792	- 35 552 659
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-971 879	-1 247 010
Årets avskrivning standardförbättringar	-254 123	-254 123
	-1 226 002	-1 501 133
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 38 279 794	- 37 053 792
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 128 997	34 351 999
Varav		
Byggnader	20 074 340	21 043 219
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	10 164 913	10 419 036
Totalt taxeringsvärde	206 795 000	206 795 000
<i>varav byggnader</i>	<i>148 188 000</i>	<i>148 188 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 607 000</i>	<i>58 607 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-08-31	2017-08-31
Pågående nyanläggning, <i>omläggning av tak</i>	11 000 000	0
Vid årets slut	11 000 000	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
1038 garantikapitalbevis á 500 kr i RB Intresseföreningen	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	41 462	49 074
Skattekonto	190 070	140 996
Andra kortfristiga fordringar	1 112	114 610
Summa övriga fordringar	232 644	304 680

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 144	28 561
Förutbetalda försäkringspremier	177 985	173 644
Förutbetalda driftkostnader	27 708	33 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 831	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	11 209
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 668	246 997

Not 14 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	2 069 949	5 786 701
Transaktionskonto	7 853 838	3 379 868
Summa kassa och bank	9 923 787	9 166 569

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	39 986 784	30 586 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 386 784	29 986 784

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	1,20 %	2020-03-01	5 366 892,00	0,00	0,00	5 366 892,00
STADSHYPOTEK	3,78 %	2021-03-01	4 500 000,00	0,00	600 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,36 %	2021-12-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,34 %	2022-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,19 %	2025-12-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			30 586 784	10 000 000	600 000	39 986 784

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000

Not 17 Leverantörskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	1 964 046	1 682 318
Bestriden avtalsfaktura gentemot Riksbyggen	419 145	0
Summa leverantörskulder	2 383 191	1 682 318

Not 18 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Övriga skulder	0	1 587
Mottagna depositioner	112 417	112 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 876	1 761
Avräkning hyror och avgifter	0	2 820
Oidentifierade inbetalningar	6 044	0
Summa övriga skulder	120 337	118 585

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 283	33 283
Upplupna räntekostnader	78 470	101 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 826	16 593
Upplupna elkostnader	35 363	40 992
Upplupna värmekostnader	25 363	48 695
Upplupna kostnader för renhållning	0	40 831
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	105 930	105 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	193 210
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 250	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	412 743
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 211 093	1 200 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 459 108	2 233 039

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Conny Axaeus

Marianne Sandström

Oskar Lundqvist

Mikael Byström

Jan Öjerbäck

Sargon Ölander

Patrik Israelsson, KPMG
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 innehåsa 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 kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 skuldtynad 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 planenliga 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

