

Årsredovisning

RB BRF Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691

2019-09-01 – 2020-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 har sitt säte i Järfälla Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 250% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 743 tkr. Avskrivningar 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-06-05.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	52
2 rum och kök	154
3 rum och kök	110
4 rum och kök	29
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer:

Användning	Antal
P-platser	183
Garage	38
Lokaler	17

Total tomtarea 50 731 m²

Total bostadsarea 21 375 m²

Total lokalarea 979 m²

Årets taxeringsvärde 244 148 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 244 148 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,96 % 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. För innevarande räkenskapsår har Riksbyggens styrelse beslutat att inte ge någon utdelning eller återbäring p.g.a. av rådande pandemi.

Föreningen har ingått följande större avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgård AB
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 648 tkr och planerat underhåll för 2 663 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att när föreningen gör ett underhåll som fastställs som ett utbyte av en komponent redovisas utgiften för ersättningskomponenten som en tillgång och 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 2020.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	361 807
Stamspolning	40 214
Nedmontering skorsten	416 720
Markarbeten parkering	1 843 836

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Sandström	Ordförande	2020
Helen Ghattas	Sekreterare	2020
Karolina Cederblad	Vice ordförande	2020
Conny Axaeus	Ledamot	2020
Mikael Byström	Ledamot	2020
Julia Folkesson	Ledamot	2021
Kristoffer Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Lindgren	Suppleant	2020
Oskar Lundkvist	Suppleant	2021
Pernilla Karlsson	Suppleant	2021
Sargon Ölander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Joelson-Alm	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Djupsund	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tuula Rahikka	Sammanställande	2020
Mona Svensson		2020
Andreas Munther		2020
Ann-Christin Kristiansson		2020

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

Styrelsens verksamhetsberättelse 2019 09 01 – 2020 08 31

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:

Parkering

Renovering av asfalten i hela den inhägnade parkeringen.
Bytt låssystem på grindarna till inhägnaden.

Brandskyddsarbete

Besiktigat alla rökluckor och åtgärdat anmärkningar.

Tak

Åtgärdat anmärkningar från takbesiktningen samt åtgärdat alla markskador i rabatter och på gräsmattor.

Utemiljö

Asfalterat ingångarna på Filarvägen.
Renoverat "gamla" lekparken med boulebana, ny grillplats med ny gemensam grill, lekredskap m.m. samt anlagt ny grillplats på Filarvägen med gemensam grill.
Alla planteringar längs Slipargränd åtgärdade.
Anlagt nya planteringar på Filarvägen.
Renoverat och asfalterat samtliga grusgångar.
Tagit in offerter och haft avtalsmöten med 4 trädgårdsföretag samt tecknat avtal med Sköna Trädgård.
Rensat sly, mossa, grenar m.m. vid alla p-platser.
Rensat och forslat bort gamla komposthögar bakom Filarvägen.
Köpt in och monterat 2 st nya bänkbord.

Vatten/avlopp

Stamspolat samtliga huvudstammar i källarna i alla fastigheterna ända ut till Järfälla Kommuns nät. Åtgärdat översvämning i källaren Filarvägen 1-5, beroende på stopp i avloppsrör.

Underhåll byggnader

Målat föreningens samtliga garagedörrar, källardörrar, sopdörrar, räcken, ledstänger m.m. samt även takfot m.m. på tryckeriet och väggarna i källargången på Slipargränd.

Rivit delar av skorstenen på Slipargränd, tvättat hela skorstenen samt åtgärdat stora skador som uppkommit i undercentralen pga rivningen.

Rensat takrännor från fågelbon m.m. samt handlat upp avtal om årlig rensning och borttagning av fågelägg och bon.

Information

Skickat ut 3 st Info-Blad (december, mars, juni).

Övrigt

Fortsatt arbetet med GDPR.

Genomfört höstfest med 70 deltagande boende samt mat och boulespel.

Genomfört ett flertal avtalsdiskussioner samt tecknat nytt avtal med Riksbyggen för Fastighetsskötsel för 2020.

Satt upp nya hastighetsskyltar på Smedvägen jämna och Slipargränd.

Framställt och satt upp skyltar om privat område vid grill/lekplatser.

Haft Containers utställda i april för medlemmars möjlighet till rensning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 425 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 427 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-09-01 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna 2019-2020 uppgår i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	16 094	15 815	15 173	14 886	14 613
Resultat efter finansiella poster	1 060	3 430	1 042	-6 298	2 156
Balansomslutning	57 805	57 224	55 063	44 614	50 129
Soliditet %	27	25	21	22	32
Likviditet %	272	250	251	210	423
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	685	647	633	633
Driftkostnader, kr/m ²	426	307	404	722	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	307	289	292	319	307
Ränta, kr/m ²	27	30	29	30	33
Lån, kr/m ²	1 735	1 762	1 789	1 353	1 395

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

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	6 758 238	1 963 473	3 429 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 429 781	-3 429 781
Reservering underhållsfond			941 000	-941 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 662 578	2 662 578	
Årets resultat					1 059 776
Vid årets slut	2 078 893	234 248	5 036 660	7 114 832	1 059 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 393 254
Årets resultat	1 059 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-941 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 662 578
Summa	8 174 608

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 174 608**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 094 292	15 815 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 546	275 011
Summa rörelseintäkter		16 235 838	16 090 038
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 531 642	-6 864 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 953 144	-3 137 783
Personalkostnader	Not 6	-413 418	-391 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 682 941	-1 659 200
Summa rörelsekostnader		-14 581 146	-12 052 700
Rörelseresultat		1 654 692	4 037 339
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	49 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 272	7 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 187	-665 077
Summa finansiella poster		-594 915	-607 557
Resultat efter finansiella poster		1 059 776	3 429 781
Årets resultat		1 059 776	3 429 781

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 135 856	46 764 797
Summa materiella anläggningstillgångar		46 135 856	46 764 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		46 654 856	47 283 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 693	46 173
Övriga fordringar	Not 11	196 170	214 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	857 548	498 822
Summa kortfristiga fordringar		1 069 411	759 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	10 081 078	9 180 669
Summa kassa och bank		10 081 078	9 180 669
Summa omsättningstillgångar		11 150 490	9 939 825
Summa tillgångar		57 805 346	57 223 623

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141	
Fond för yttre underhåll	5 036 661	6 758 238	
Summa bundet eget kapital	7 349 802	9 071 379	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 114 832	1 963 473	
Årets resultat	1 059 776	3 429 781	
Summa fritt eget kapital	8 174 608	5 393 254	
Summa eget kapital	15 524 410	14 464 633	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 186 784	38 786 784
Summa långfristiga skulder		38 186 784	38 786 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	600 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 15	1 013 874	1 341 449
Övriga skulder	Not 16	75 293	75 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 404 985	1 955 183
Summa kortfristiga skulder		4 094 152	3 972 205
Summa eget kapital och skulder		57 805 346	57 223 623

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 059 776	3 429 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 682 941	1 659 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 742 718	5 088 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-310 255	-268 199
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	121 947	-668 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 554 410	4 151 881
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 054 000	-15 295 000
Investeringar i pågående byggnation	0	11 000 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 054 000	-4 295 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	900 410	-743 119
Likvidamedel vid årets början	9 180 668	9 923 787
Likvidamedel vid årets slut	10 081 078	9 180 669
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stammar, rörledningar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Inre yttsikt	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Balkong	Linjär	20
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	30
Installationer, hissar	Linjär	40
Elstammar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 919 627	14 634 693
Årsavgifter, lokaler	388 728	379 887
Hyror, lokaler	131 414	133 571
Hyror, garage	217 710	224 084
Hyror, p-platser	419 477	425 456
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	17 336
Summa nettoomsättning	16 094 292	15 815 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pantförskrivning & överlåtelseavgifter	70 683	57 717
Fakturerade kostnader	540	2 280
Övriga rörelseintäkter - <i>Aimo parkering & vidarefaktureringar</i>	70 323	215 014
Summa övriga rörelseintäkter	141 546	275 011

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-2 662 578	-394 080
Reparationer	-648 414	-823 022
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-535 914	-517 922
Försäkringspremier	-378 915	-321 018
Kabel- och digital-TV	-141 912	-127 277
Radonkontroll	-4 100	0
Återbäring från Riksbyggen	0	31 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 313	-60 877
Serviceavtal - <i>Hiss, tvättmaskiner & värme</i>	-91 227	-93 009
Obligatoriska besiktningar	-15 365	-44 481
Bevakningskostnader	-11 446	-15 501
Snö- och halkbekämpning	-127 900	-6 550
Statuskontroll	-76 194	-96 192
Förbrukningsinventarier	-88 405	-65 876
Vatten	-604 900	-564 993
Fastighetsel	-1 215 940	-1 250 083
Uppvärmning	-1 938 560	-2 054 396
Sophantering och återvinning	-474 504	-415 808
Förvaltningsarvode drift*	-490 056	-44 949
Summa driftkostnader	-9 531 642	-6 864 434

*Under förvaltningsarvode drift ligger föreningens nya avtal för trädgårdsskötsel kostnaden för tidigare års trädgårdsskötsel har redovisats under förvaltningsarvode administration.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 602 629	-2 880 347
IT-kostnader	-3 630	-6 036
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-37 500
Övriga försäljningskostnader	-5 775	0
Övriga förvaltningskostnader	-84 952	-55 935
Kreditupplysningar	-19 744	-6 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 718	-46 864
Kontorsmateriel	-9 614	-8 203
Telefon och porto	-5 066	-5 671
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23	-60
Tidskrifter och facklitteratur	-351	-880
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	-17 300
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-47 925	-31 125
Övriga externa kostnader	-37 369	-39 787
Summa övriga externa kostnader	-2 953 144	-3 137 783

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 758
Styrelsearvoden	-160 885	-148 493
Sammanträdesarvoden	-69 769	-64 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-104 656	-96 976
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-6 600
Övriga personalkostnader	-2 000	-1 000
Sociala kostnader	-70 108	-70 196
Summa personalkostnader	-413 418	-391 283

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	49 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	49 824

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 227	7 565
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	131
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 272	7 696

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	81 585 631	55 710 404
Mark	2 889 744	2 889 744
Anslutningsavgifter*	0	12 808 643
	84 475 375	71 408 791
Årets anskaffningar		
Byggnader - Tak	1 054 000	15 295 000
Årets utrangeringar		
Byggnader - Tak	0	-2 228 416
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 529 375	84 475 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 710 578	-35 636 064
Anslutningsavgifter*	0	-2 643 730
	-37 710 578	-38 279 794
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 682 941	-1 405 077
Årets avskrivning anslutningsavgifter*	0	-254 123
	-1 682 941	-1 659 200
Årets utrangering av komponent		
Byggnader - Tak	0	2 228 416
	0	2 228 416
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 393 519	-37 710 578
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 135 856	46 764 797
Varav		
Byggnader	43 246 112	33 964 263
Mark	2 889 744	2 889 744
Anslutningsavgifter*	0	9 910 790
Taxeringsvärden		
Bostäder	240 000 000	240 000 000
Lokaler	4 148 000	4 148 000
Totalt taxeringsvärde	244 148 000	244 148 000
<i>varav byggnader</i>	<i>169 355 000</i>	<i>169 355 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>74 793 000</i>	<i>74 793 000</i>

*Under räkenskapsåret 2019-2020 har föreningens anläggningsregister digitaliserats och därför bokförs anslutningsavgifter fr.o.m. detta räkenskapsår som en del av det bokförda värdet av byggnader.

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
1038 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	6 100	24 092
Skattekonto	190 070	190 070
Summa övriga fordringar	196 170	214 162

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 173	5 144
Förutbetalda försäkringspremier	250 675	198 347
Förutbetalda driftkostnader	8 745	8 531
Förutbetalt förvaltningsarvode	577 184	255 257
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 918	11 641
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 306	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	546	19 901
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	857 548	498 822

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	3 086 712	3 077 514
Transaktionskonto	6 994 366	6 103 154
Summa kassa och bank	10 081 078	9 180 669

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	38 786 784	39 386 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 186 784	38 786 784

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,78%	2021-03-01	3 300 000	0	600 000	2 700 000
STADSHYPOTEK	1,36%	2021-12-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-01	6 000 000	0	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-04-30	7 307 240	0	0	7 307 240
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-03-01	7 412 652	0	0	7 412 652
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-03-01	5 366 892	0	0	5 366 892
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-12-30	5 000 000	0	0	5 000 000
Summa			39 386 784	0	600 000	38 786 784

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

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Det ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånet som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	1 013 874	216 449
Tvistiga leverantörsskulder	0	1 125 000
Summa leverantörsskulder	1 013 874	1 341 449

Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	0	1 280
Mottagna depositioner	73 417	72 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 876	1 876
Summa övriga skulder	75 293	75 573

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 283	33 283
Upplupna räntekostnader	73 743	95 561
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	647 573	298 350
Upplupna elkostnader	38 525	46 410
Upplupna värmekostnader	58 333	55 332
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	105 930	105 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 394	4 785
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 307 203	1 275 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 404 985	1 955 183

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	50 581 700	50 581 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 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

Marianne Sandström

Karolina Cederblad

Helen Ghattas

Mikael Byström

Conny Axaeus

Julia Folkesson

Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor

Eva Joelson-Alm
Förtroendevald 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 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 skuldtyngd 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, fastighetsservice 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

