



Riksbyggens Brf Kallhällshus 1
Org nr 713200-0691
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kallhällshus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>t.o.m</u>
Mikael Löfgren	Ordförande	Stämman	2012-05-02
Torsten Bökman	Vice ordförande	Stämman	2012-05-02
Helena Hoppe	Sekreterare	Stämman	2012-05-02
Karl Åke Dahlström	Ledamot	Stämman	
Peter Andersson	Ledamot	Stämman	
Leif Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Peter Orban		Stämman	
Ulla Njord		Stämman	
Mikael Byström		Stämman	2012-05-02
Susanna Danneil		Stämman	2012-05-02
Gorica Radivojevic		Riksbyggen	

På extra konstituerande möte 2012-05-02 konstituerades nedanstående styrelse:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>f.o.m</u>
Torsten Bökman	Ordförande	Stämman	2012-05-02
Susanna Danneil	Vice ordförande	Stämman	2012-05-02
Mikael Byström	Sekreterare	Stämman	2012-05-02
Peter Andersson	Ledamot	Stämman	
Karl Åke Dahlström	Ledamot	Stämman	
Leif Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Peter Orban		Stämman	
Ulla Njord		Stämman	
Gorica Radivojevic		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ulf Hansson	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Eva Joelsson-Alm	Revisorsuppleant	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Lena Lindberg (sammankallande)		Stämman	
Tarja Ijäs		Stämman	

Studieombud

Peter Andersson		Styrelsen	
-----------------	--	-----------	--

I tur att avgå är suppleanterna Peter Orban samt Ulla Njord

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15, 1:16 i Järfälla kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 346 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956-59.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	42	154	106	33	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
17	38	183

Total tomtarea:	51 297 kvm
Total bostadsarea:	21 375 kvm
Total lokalarea:	979 kvm
varav garage:	468 kvm

Årets taxeringsvärde	152 879 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 879 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas fr o m 2010-09-01 av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 662 tkr och planerat underhåll för 1 125 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen. *ph*

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2011 samt hållt ett extra konstituerande styrelsemöte den 2 maj 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Året som gått

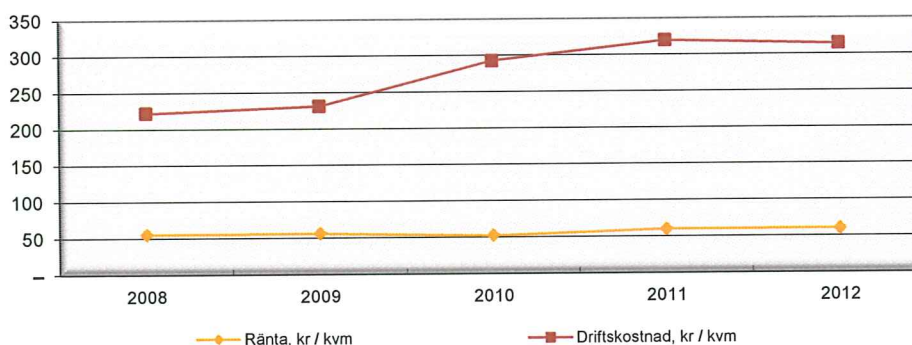
- Åtgärdsförslag ang. varmvatten-problemen på Smedvägen.
- Vv-beredare installerad i undercentralen Smedv.13.
- Åtgärder pågår angående vv-problemen på Smedvägen.
- Omfattande renovering av balkongpelare har genomförts.
- Digitalisering av samtliga pappersritningar.
- Omfattande genomgång och registrering av extraförråd.
- Cykelrensning under april månad.
- Nya takbryggor på Slipargränd.
- Årsbesiktning och lekplatsbesiktning under maj månad.
- Icke godkända redskap vid lekplatserna bakom Slipargränd och Filarvägen togs bort i augusti.
- MC-garage skapat på Slipargränd 17.
- Frågekväll för boende har genomförts maj.
- Trädgårdsgrupp bildad.
- Två infoblad till boende har delats ut.
- Årsavgiften har höjts med 10% fr.o.m. 2012-01-01.
- Ny Radonmätning har utförts på tidigare ej godkända lgh.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	14 334	13 156	12 556	11 908	11 905
Årets resultat	1 692	- 2 097	273	- 1 327	- 3 884
Balansomslutning	48 435	46 935	49 477	48 799	44 014
Soliditet %	16%	13%	16%	16%	21%
Likviditet %	203%	138%	183%	53%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	613	561	524	465	465
Bränsletillägg, kr / kvm	—	—	—	1	1
Driftskostnad, kr / kvm	315	319	292	231	222
Ränta, kr / kvm	60	60	52	56	55
Lån, kr / kvm	1 715	1 722	1 744	1 626	1 368

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Riksbyggens Brf Kallhällshus 1

713200-0691

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 38 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
HSB	Fastighetsskötsel & administrativ förvaltning
Sköna Trädgård	Utemiljö
Kone AB	Hissar
Entema AB	Serviceavtal tvättstugor
Eon	Energi & el
Telia Sonera	Telefoni
One.com	Webbhotell
Comhem	KabelTV
Ownit	Fibernät

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 151 123
Årets resultat före fondförändring	1 692 277
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 125 040
Summa underskott	<u>-1 233 806</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 233 806

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 153 800	13 004 013
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 46 728	- 57 400
Bränsleavgifter	3	17 526	17 397
Övriga förvaltningsintäkter	4	209 109	192 202
		<u>14 333 708</u>	<u>13 156 211</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 662 141	- 772 252
Planerat underhåll	6	-1 125 040	-3 287 318
Fastighetsavgift/skatt		- 730 309	- 524 303
Driftkostnader	7	-7 032 423	-7 135 943
Övriga kostnader	8	- 87 924	- 190 656
Personalkostnader	9	- 294 512	- 529 694
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 517 425	-1 499 423
		<u>-11 449 774</u>	<u>-13 939 589</u>
Rörelseresultat		2 883 933	- 783 378
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Ränteintäkter och liknande poster	11	70 932	26 353
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1 831
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 347 877	-1 343 870
		<u>-1 274 445</u>	<u>-1 313 186</u>
Resultat efter finansiella poster		1 609 488	-2 096 564
Inkomstskatt	13	82 789	0
Årets resultat		<u>1 692 277</u>	<u>-2 096 564</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 900 000	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 125 040	3 287 318
Förändring av underhållsfond		<u>- 774 960</u>	<u>1 387 318</u>
Resultat efter fondförändring		917 317	- 709 246 <i>pk</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	41 860 664	43 370 797
Maskiner och inventarier	15	0	7 292
		<u>41 860 664</u>	<u>43 378 089</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		41 885 664	43 403 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	17	4 921	12 102
Kundfordringar	18	3 341	3 341
Skattefordringar	19	0	246 370
Övriga fordringar	20	346 387	281 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	335 865	315 186
		<u>690 514</u>	<u>858 297</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	22	2 800 000	1 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		3 058 639	1 673 579
Summa omsättningstillgångar		6 549 154	3 531 875
SUMMA TILLGÅNGAR		48 434 818	46 934 965

ph

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 078 893	2 078 893
Upplåtelseavgifter		234 248	234 248
Underhållsfond		6 127 150	5 352 190
Reservfond		382 974	382 974
		<u>8 823 264</u>	<u>8 048 304</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 151 123	-1 441 877
Årets resultat		1 692 277	-2 096 564
Avsättning till underhållsfond		-1 900 000	-1 900 000
Ansvarstagande av underhållsfond		1 125 040	3 287 318
		<u>-1 233 806</u>	<u>-2 151 123</u>
Summa eget kapital		7 589 458	5 897 181
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24	37 619 224	38 487 508
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		719 280	0
Leverantörsskulder		230 758	315 010
Skatteskulder		14 007	123 998
Medlemmarnas reparationsfond		661 265	654 141
Övriga kortfristiga skulder	25	135 564	103 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 465 262	1 353 958
		<u>3 226 136</u>	<u>2 550 276</u>
Summa skulder		40 845 360	41 037 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 434 818	46 934 965
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		50 581 700	50 581 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>pu</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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. *pu*

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år kvar	Slutår
Byggnader	Rak	22	2034
Standardförbättringar	Rak	46	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges. *pu*

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 111 522	11 990 112
Årsavgifter, lokaler	352 224	342 233
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 48 805	- 48 805
Hyror, lokaler	153 174	145 206
Hyror, garage	213 850	283 478
Hyror, p-platser	370 204	290 090
Hyror, övriga	1 632	1 700
	<u>14 153 800</u>	<u>13 004 013</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 35 725	- 32 261
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 003	- 25 139
	<u>- 46 728</u>	<u>- 57 400</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	17 526	17 397
	<u>17 526</u>	<u>17 397</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	183 132	183 132
Parkeringsintäkter	14 763	8 590
Inkassointäkter	4 160	480
Övriga rörelseintäkter	7 054	0
	<u>209 109</u>	<u>192 202</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	10 331	51 739
Vattenskador	101 404	96 900
Tvättstugor	43 947	52 324
Gemensamma utrymmen	31 650	34 307
Installationer	62 801	36 377
Vatten/Avlopp	186 904	52 556
Värme	15 311	20 880
Ventilation	23 750	140 192
Elinstallationer	24 471	56 977
Hissar	42 034	14 795
Övriga installationer	22 837	55 582
Huskropp	19 418	43 770
Gårdar och grönanläggningar	25 285	48 981
Garage och parkeringsplatser	51 998	62 975
Vandalisering	0	375
Självrisk	0	3 522
	<u>662 141</u>	<u>772 252</u> <i>pk</i>

2012-08-31 2011-08-31

Not 6 Planerat underhåll

Tvättstugor	80 922	161 690
VA/Sanitet	31 500	476 938
Värme	40 250	1 314 855
Ventilation	39 375	560 300
Elinstallationer	0	12 179
Huskroppar	932 993	0
Gårdar och grönanläggningar	0	609 481
Garage och parkeringsplatser	0	151 875
	<u>1 125 040</u>	<u>3 287 318</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	205 777	161 580
Arvode ekonomisk förvaltning	480 001	0
Arvode teknisk förvaltning	1 002 629	1 375 013
Kabel-TV	308 765	302 398
IT-kostnader	4 443	8 327
Juridiska kostnader	7 400	0
Revisionsarvode, externt	37 625	37 750
Möteskostnader	9 472	7 925
Övriga förvaltningskostnader	46 835	93 136
Trädgårdsskötsel	675 845	706 771
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 500	- 19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	15 875
Städ	440 042	378 804
Obligatoriska besiktningar	80 639	80 534
Bevakningskostnader	17 467	16 862
Snöröjning	70 159	283 886
Förbrukningsmateriel	58 795	17 906
Fordons- och maskinkostnader	0	121
Vatten	554 522	513 808
El	1 005 099	668 749
Uppvärmning	1 810 149	2 314 997
Sophantering	234 258	170 703
	<u>7 032 423</u>	<u>7 135 943</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 675	4 000
Representation	13 730	0
Kontorsmateriel	29 844	1 181
Telefon och porto	14 524	21 458
Medlems- och föreningsavgifter	17 300	13 840
Köpta tjänster	7 691	17 407
Konsultarvoden	0	132 610
Bankkostnader	160	160
	<u>87 924</u>	<u>190 656</u>

ph

2012-08-31 2011-08-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	800	8 081
Lön till städpersonal	0	50 064
Styrelsearvode	177 602	210 641
Övriga ersättningar till förtroendevalda	14 600	7 000
Arvode vicevärd	47 600	111 620
Föreningsvald revisor	3 550	3 550
Utbildning, förtroendevalda	0	2 000
Summa	244 152	392 956
Sociala kostnader	50 360	136 738
	294 512	529 694

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 247 010	1 247 010
Standardförbättringar	263 123	245 123
Maskiner och inventarier	7 292	7 290
	1 517 425	1 499 423

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 463	1 115
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	66 913	22 697
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	525	359
Övriga ränteintäkter	2 031	2 182
	70 932	26 353

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 347 877	1 343 870
	1 347 877	1 343 870

Not 13 Inkomstskatt

Återbetalning inkomstskatt	- 82 789	0
	- 82 789	0

ph

2012-08-31 2011-08-31

**Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	55 710 404	55 710 404
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	12 808 643	12 808 643
	<u>71 408 791</u>	<u>71 408 791</u>

Summa anskaffningsvärden

71 408 791 71 408 791

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-27 182 125	-25 935 115
Standardförbättringar	- 855 869	- 610 746
	<u>-28 037 994</u>	<u>-26 545 861</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 247 010 -1 247 010

Årets avskrivning standardförbättringar

- 263 123 - 245 123

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-29 548 127 -28 037 994

Restvärde enligt plan vid årets slut

41 860 664 43 370 797

Varav

Byggnader	27 281 269	28 528 279
Mark	2 889 744	2 889 744
Standardförbättringar	11 689 651	11 952 774

Taxeringsvärden

bostäder

151 000 000 151 000 000

lokaler

1 879 000 1 879 000

Totalt taxeringsvärde

152 879 000 152 879 000

varav byggnader

104 506 000 104 506 000

pu

2012-08-31 2011-08-31

Not 15 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

147 262 147 262

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 139 970 - 132 680

- 139 970 - 132 680

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 7 292 - 7 290

- 7 292 - 7 290

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 147 262 - 139 970

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 7 292

Varav

Inventarier och verktyg

0 7 292

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening

25 000 25 000

25 000 25 000

Not 17 Avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 921 12 102

4 921 12 102

Not 18 Kundfordringar

Kundfordringar

3 341 3 341

3 341 3 341

Not 19 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

0 246 370

0 246 370

Not 20 Övriga fordringar

Skattekonto

280 687 281 298

Andra kortfristiga fordringar

65 700 0

346 387 281 298

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

163 851 160 732

Förutbetald kabel-tv-avgift

25 889 25 413

Övriga förutbetalda driftskostnader

16 629 0

Övriga förutbetalda kostnader

4 074 0

Upplupna ränteintäkter

13 323 3 335

Förutbetalda försäkringspremier

112 099 125 706

335 865 315 186

PH

2012-08-31 2011-08-31

Not 22 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 800 000 1 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,40	2012-09-11
90 dagar	2 000 000	2,70	2012-09-11

Not 23 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	2 696 115	5 352 190	-2 151 123
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 774 960
Avsättning till underhållsfond		1 900 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 125 040	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			1 692 277
Vid årets slut	2 696 115	6 127 150	-1 233 806

Not 24 Fastighetslån

Fastighetslån	38 338 504	38 487 508
Avgår nästa års amortering	- 719 280	0
Skuld vid årets slut	37 619 224	38 487 508

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,51%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,15	2013-02-20	6 825 000		35 000	6 790 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,24		7 750 896		59 004	7 691 892
NORDEA HYPOTEK AB	3,28		2 970 000		15 000	2 955 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,05	2015-01-21	7 707 240		40 000	7 667 240
NORDEA HYPOTEK AB	4,84	2014-01-22	4 821 720			4 821 720
STADSHYPOTEK	3,00	2012-12-03	8 412 652			8 412 652
			38 487 508		149 004	38 338 508

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

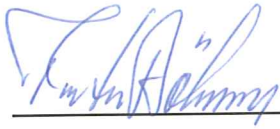
Övriga skulder till kunder	92 800	93 800
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 527
Avräkning lån, september betalning	42 764	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	7 841
	135 564	103 168

2012-08-31 2011-08-31

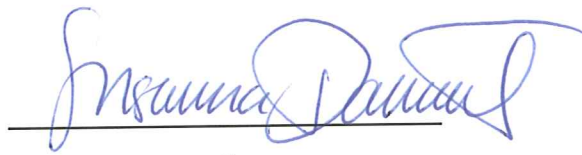
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	10 320
Upplupna räntekostnader	92 015	133 070
Upplupna elkostnader	45 656	53 161
Upplupna värmekostnader	85 467	71 740
Upplupna kostnader för renhållning	562	29 856
Upplupna revisionsarvoden	39 500	40 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	85 675	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 116 387	1 015 811
	<hr/>	<hr/>
	1 465 262	1 353 958

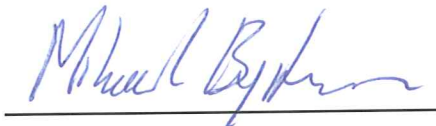
Stockholm 2012-10-28



Torsten Bökman



Susanna Danneil



Mikael Byström



Peter Andersson



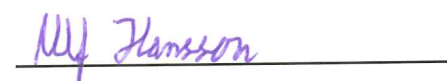
Karl-Åke Dahlström



Gorica Radivojevic

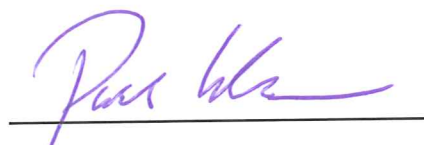
Ersätter Leif Karlsson som slutat på Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-10-30



Ulf Hansson

Föreningens revisor



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kallhällshus 1 för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 oktober 2012

KPMG AB



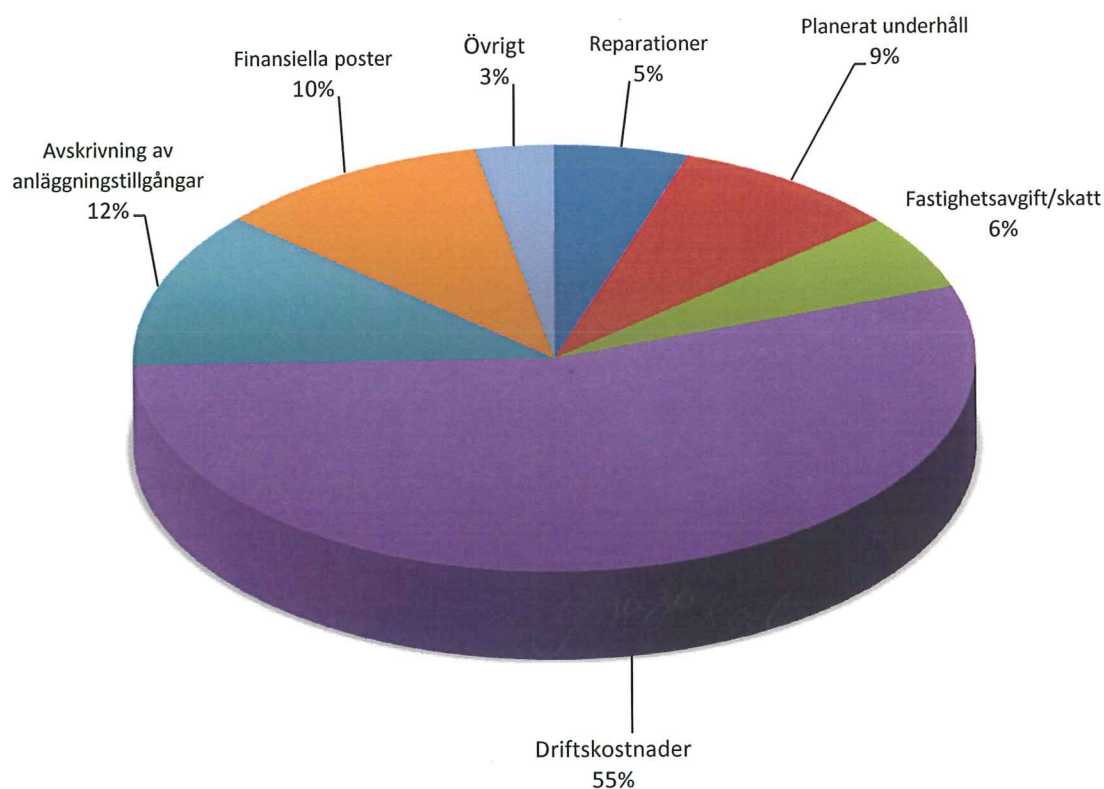
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson
Föreningsvald revisor

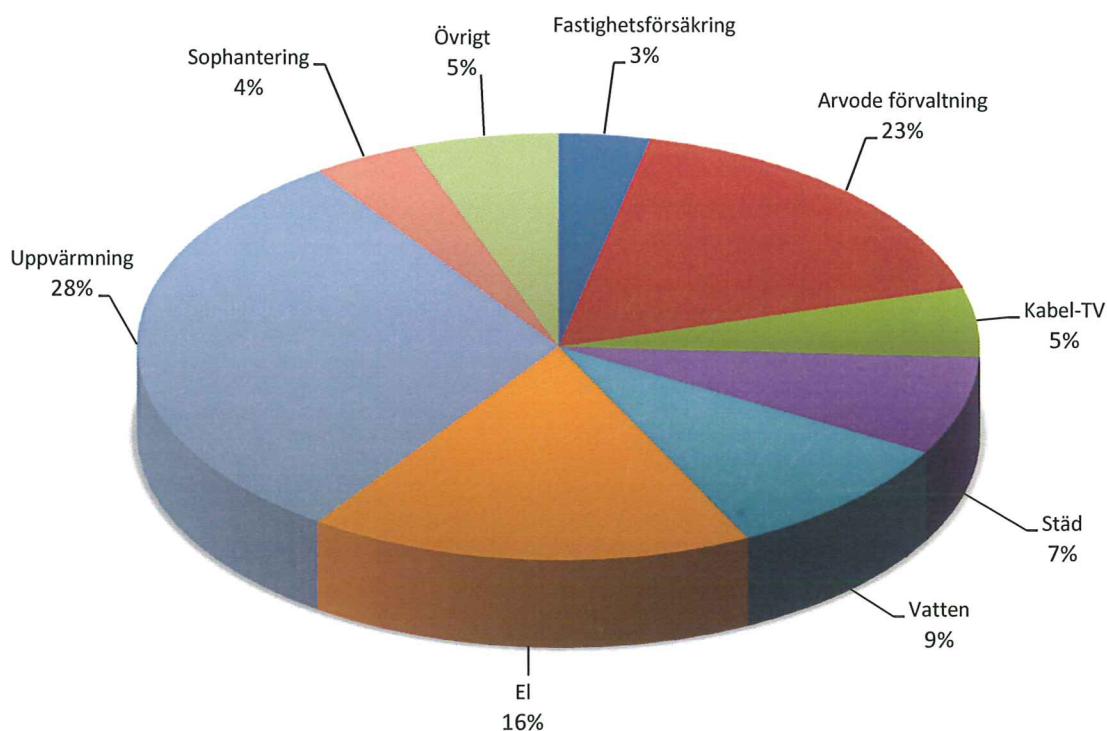
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	662 141	772 252
Planerat underhåll	1 125 040	3 287 318
Fastighetsavgift/skatt	730 309	524 303
Driftskostnader	7 032 423	7 135 943
Övriga kostnader	87 924	190 656
Personalkostnader	294 512	529 694
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 517 425	1 499 423
Finansiella poster	1 347 877	1 343 870
Inkomstskatt	- 82 789	0
Summa kostnader	12 714 862	15 283 459



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	205 777	161 580
Arvode teknisk förvaltning	1 002 629	1 375 013
Kabel-TV	308 765	302 398
IT-kostnader	4 443	8 327
Juridiska kostnader	7 400	0
Revisionsarvode, externt	37 625	37 750
Möteskostnader	9 472	7 925
Övriga förvaltningskostnader	46 835	93 136
Systematiskt brandskyddsarbete	0	15 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 500	- 19 200
Städ	440 042	378 804
Obligatoriska besiktningar	80 639	80 534
Bevakningskostnader	17 467	16 862
Snöröjning	70 159	283 886
Förbrukningsmateriel	58 795	17 906
Fordons- och maskinkostnader	0	121
Vatten	554 522	513 808
El	1 005 099	668 749
Uppvärmning	1 810 149	2 314 997
Soppantering	234 258	170 703
Summa driftskostnader	6 356 578	6 429 172



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	21375	21375
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	8
Arvode teknisk förvaltning	47	64
Kabel-TV	14	14
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Trädgårdsskötsel	32	33
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städ	21	18
Obligatoriska besiktningar	4	4
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	3	13
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	26	24
El	47	31
Uppvärmning	85	108
Sophantering	11	8
Summa driftskostnader	329	334

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB Brf Kallhällshus 1
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se