

Årsredovisning

RB BRF Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691

2021-09-01 – 2022-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-06-05.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 104%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 307% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 900 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 1956-1959.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och 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
Parkeringsplatser	183
Garageplatser	38
Lokaler	17

11 EKH

Total tomtarea	50 731 m ²
Total bostadsarea	21 375 m ²
Total lokalaria	979 m ²
Årets taxeringsvärde	322 296 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	244 148 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,95 % 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Städning	Tarjas Städ
Trädgårdsskötsel	Berg & Landskap Stockholm
Hissbesiktning	Kiwa AB
Serviceavtal tvättstugor	AT-Drift AB
Energi & el	Eon
Telefoni	Telia
Webbhotell	One.com
Digital TV	Tele 2 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 1 585 tkr och planerat underhåll för 1 571 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar 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: 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr).

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - Sopsystem	307 250
Gemensamma utrymmen – Tvättstugor	194 964
Installationer – Kallvatten- & dagvattenledningar	954 156
Hus kropp utvändigt - Fasader	116 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Karlsson	Ordförande	2022
Jeanette Head	Sekreterare	2023
Nina Rasmusson	Vice ordförande	2022
Maria Sastre Kjörling	Ledamot	2023
Susann Nygren	Ledamot	2022
Magnus Saxenbrink Gesien	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Munter	Suppleant	2022
Ferenc Ajus	Suppleant	2022
Anette Johansson	Suppleant	Avgått
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kpmg AB, Mattias Eklöf	Auktoriserad revisor	2022
Eva Joelson-Alm	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Djupsund	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Kristiansson	2022
Anne Wincent	2022

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

Verksamhetsberättelse 2021-09-01 – 2022-08-31

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:

Asfalterat om i portalen september -21.
Ersatt hälften av alla gamla piskställningar med nya hösten -21.
Rensat alla hängrännor från barr, skräp och fågelbon, samt åtgärdat trasiga takpannor och hängrännor, september -21.
En soffa har satts upp på Smedvägen november -21.
Rätat upp soffan vid stora trädet bakom Filarvägen oktober -21.
Bytt ut julbelysningen i stora trädet mellan Filarvägen/Smedvägen udda november -21.
Bytt ut månlandaren för sand -21.
Rejäl extra grovstädning vid byte till nytt städbolag hösten -21.
Installerat matkasuner på Filarvägen och Smedvägen jämna hösten -21.
Rensat och spolat alla avlopp i tvättstugorna november -21.
Planterat insektsvänliga växter, Smedvägen jämna -21/22.
Bytt ut all belysning i soprummen Slipargränd och Smedvägen udda, till rörelsestyrd ledbelysning januari-22.
Fräst och relinat alla utgående vattenrör som haft inväxta trädrötter vid alla våra 5 hus -22.
Rökluckorna besiktigade maj -22.
Bytt alla kallvattenrör i källaren på Slipargränd + två sidorör som började läcka feburari -22.
Djuprengjort och ytbehandlat alla stengolv i trappuppgångarna, våren -22.
Lagat putsskador, Smedvägen 5-13, våren -22.
Gjort besiktning av samtliga fasader våren -22.
Rekryterat konsult för att upphandla byte av fasader våren -22.
Bytt och moderniserat hissarna på Filarvägen 1 och 3 våren -22.
Målet om linjerna på parkeringen Slipargränd enligt bifallen motion, sommaren -22.
Påbörjat förrådsinventering våren/sommaren -22.
Påbörjat projekt ängsmark, på fem gräsytor låter vi gräset växa sommaren -22.
Slyröjt i princip hela föreningens områden, april/maj -22.
Högtryckstvättat 8 källarnedgångar sommaren -22.
Tagit bort alla gamla buskar vid parkeringen Slipargränd juni -22.
Tagit bort alla gamla buskar vid gavlen tryckeriet, juni -22.



Tagit bort alla gamla buskar vid portarna Smedvägen udda, juni -22.
 Grävt upp och luckrat ett jordparti vid Smedvägen jämna samt sått gräs, juni -22.
 Bytt ut 3 tvättmaskiner; 2 på Slipargränd och 1 på Smedvägen jämna sommaren -22.
 Områdesskyltar uppsatt vid entrén Slipargränd samt utanför Tryckeriet augusti-22.
 Införskaffat utemöbler till hälften av de gamla piskplatserna sommaren -22.
 Slagit alla ängsgräsytor med lie augusti -22.
 Grävt ut jorden vid rabatten, tryckeriets framsida, ersatt med ny jord och lagt markduk augusti -22.
 Målat om muren vid fastighetsskötarens garage augusti -22.
 Påbörjat installation av elladdplatser; schaktning av asfalt och installation av själva stolparna är klara sommaren -22.

Information

Skickat ut 4st Info-blad (september, december, mars och juli).
 Skickat ut enkät ang. el/hybridladdning hösten -21.

Övrigt

Haft containers utställt en helg i oktober -21 och april -22, så att vi boende kan rensa ut våra brännbara grovsopor.
 Granhämtning i januari -22.
 Genomfört höstfest/medlemsmöte i oktober -21 och maj -22.
 Börjat se över flera av våra avtal, tagit in offerter, genomfört avtalsdiskussioner, samt slutit nytt avtal med: Berg och Landskap, trädgårdsskötsel, trädvård samt Tarjas Städ AB

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 426 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 430 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2021 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 719 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2022-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	16 711	16 270	16 094	15 815	15 173
Resultat efter finansiella poster	205	522	1 060	3 430	1 042
Balansomslutning	56 232	57 450	57 805	57 224	55 063
Soliditet %	29	28	27	25	21
Likviditet %*	326	307	272	250	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	705	698	685	647
Driftkostnader, kr/m ²	530	478	426	307	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	460	340	307	289	292
Ränta, kr/m ²	19	22	27	30	29
Lån, kr/m ²	1 670	1 706	1 735	1 762	1 789

**I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exklusive det lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår men inklusive nästa års beräknade amortering.*

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	3 317 196	9 894 073	522 131
Disposition enl. årsstämmobeslut				522 131	-522 131
Reservering underhållsfond			1 466 000	-1 466 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 570 620	1 570 620	
Årets resultat					205 385
Vid årets slut	2 078 893	234 248	3 212 576	10 520 824	205 385

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 416 204
Årets resultat	205 385
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 466 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 570 620
Summa	10 726 209

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

10 726 209

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

1 cbr

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 710 798	16 269 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 452	150 493
Summa rörelseintäkter		16 842 250	16 420 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 849 185	-10 677 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 337 058	-2 720 923
Personalkostnader	Not 6	-387 411	-383 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 695 056	-1 695 056
Summa rörelsekostnader		-16 268 711	-15 476 606
Rörelseresultat		573 539	943 680
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	49 824	49 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 372	10 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 351	-482 065
Summa finansiella poster		-368 155	-421 549
Resultat efter finansiella poster		205 385	522 131
Årets resultat		205 385	522 131

188

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 745 744	44 440 800
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 745 674	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 491 418	44 440 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		45 010 418	44 959 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	449
Övriga fordringar	Not 13	190 070	190 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	701 831	734 747
Summa kortfristiga fordringar		891 901	925 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 330 083	11 564 601
Summa kassa och bank		10 330 083	11 564 601
Summa omsättningstillgångar		11 221 984	12 489 867
Summa tillgångar		56 232 401	57 449 667



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141
Fond för yttre underhåll	3 212 576	3 317 196
Summa bundet eget kapital	5 525 717	5 630 337
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 520 824	9 894 073
Årets resultat	205 385	522 131
Summa fritt eget kapital	10 726 209	10 416 204
Summa eget kapital	16 251 925	16 046 541
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 229 544
Summa långfristiga skulder	29 229 544	26 336 784
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 107 240
Leverantörsskulder	Not 17	753 177
Skatteskulder	26 520	4 280
Övriga skulder	Not 18	68 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 795 385
Summa kortfristiga skulder	10 750 932	15 066 342
Summa eget kapital och skulder	56 232 401	57 449 667

188

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	205 385	522 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 695 056	1 695 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 900 441	2 217 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 366	144 145
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-622 651	-227 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 311 156	2 133 523
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 745 674	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 745 674	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-650 000
Årets kassaflöde	-1 234 518	1 483 523
Likvidamedel vid årets början	11 564 601	10 081 078
Likvidamedel vid årets slut	10 330 083	11 564 601
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

188

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 ytsikt	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

11/8/1

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 373 661	15 072 416
Årsavgifter, lokaler	400 475	392 616
Hyror, lokaler	133 222	131 855
Hyror, garage	278 370	224 310
Hyror, p-platser	507 734	431 259
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	17 336
Summa nettoomsättning	16 710 798	16 269 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Pantförskrivning & överlåtelseavgifter	87 343	67 356
Fakturerade kostnader	0	3 000
Övriga rörelseintäkter – Aimo parkering & vidarefaktureringar	44 109	80 137
Summa övriga rörelseintäkter	131 452	150 493

181

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-1 570 620	-3 070 465
Reparationer	-1 585 187	-1 205 961
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-568 534	-546 294
Försäkringspremier	-405 736	-423 692
Kabel- och digital-TV	-147 729	-144 271
Pcb/Radonsanering	-10 468	-2 200
Återbäring från Riksbyggen	31 400	27 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 289	-26 821
Serviceavtal – Tvättmaskiner & värme	-53 300	-105 798
Obligatoriska besiktningar	-32 415	-24 275
Bevakningskostnader	-17 063	-16 637
Snö- och halkbekämpning	-319 372	-222 966
Statuskontroll	-51 463	-100 083
Förbrukningsinventarier	-169 006	-54 091
Vatten	-753 756	-715 474
Fastighetsel	-1 604 106	-1 062 008
Uppvärmning	-2 165 327	-1 951 098
Sophantering och återvinning	-537 566	-478 982
Förvaltningsarvode – Fastighetsskötsel extra	-36 500	-43 125
Förvaltningsarvode – Trädgårdsskötsel grund & extra*	-1 102 494	-459 403
Förvaltningsarvode – Städning grund & extra**	-731 656	- 50 860
Summa driftskostnader	-11 849 185	-10 677 103

* Under Förvaltningsarvode – Trädgårdsskötsel grund & extra har föreningen under räkenskapsår 21-22 mottagit tre sent inkomna fakturor som avser trädgårdsskötsel under räkenskapsåret 20-21. Det gör att kostnaden för trädgårdsskötsel under 21-22 redovisas högre än vad den borde göra.

** Under detta räkenskapsår redovisas Förvaltningstjänster Städning numera under driftskostnader då föreningen har bytt leverantör för dessa tjänster. Tidigare räkenskapsår redovisades de under Förvaltningsarvode administration, not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration*	-2 034 669	-2 489 133
IT-kostnader	-9 452	-5 689
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-37 500
Övriga försäljningskostnader	-2 700	-3 000
Övriga förvaltningskostnader	-52 807	-24 351
Kreditupplysningar	-17 667	-11 443
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 810	-66 717
Kontorsmateriel	-15 000	-13 418
Telefon och porto	-5 100	-5 546
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-315	0
Tidskrifter och facklitteratur	-702	-351
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	-17 300
Konsultarvoden	-15 000	-23 125
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-17 875	0
Övriga externa kostnader	-23 063	-21 800

Summa övriga externa kostnader**-2 337 058 -2 720 923**

*Under detta räkenskapsår redovisas en del förvaltningstjänster numera under driftskostnader, not 4, då föreningen har bytt leverantör för dessa tjänster. Tidigare räkenskapsår redovisades de under Förvaltningsarvode administration, not 5.

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-190 400	-187 000
Sammanträdesarvoden	-42 860	-51 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-90 956	-76 376
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	0
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-91 062	-68 598
Utbetalning pension Avtalsgruppsförsäkring	30 267	0

Summa personalkostnader**-387 411 -383 524****Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 695 056	-1 695 056

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**-1 695 056 -1 695 056**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	49 824	49 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	49 824	49 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 133	9 225
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	239	1 467
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 372	10 692

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 639 631	82 639 631
Mark	2 889 744	2 889 744
	85 529 375	85 529 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 529 375	85 529 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-41 088 575	-39 393 519
	-41 088 575	-39 393 519

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 695 056	-1 695 056
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-42 783 631	-41 088 575
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 745 744	44 440 800
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	39 856 000	41 551 056
Mark	2 889 744	2 889 744

Taxeringsvärden

Bostäder	318 000 000	240 000 000
Lokaler	4 296 000	4 148 000

Totalt taxeringsvärde

322 296 000	244 148 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>215 326 000</i>	<i>169 355 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>106 970 000</i>	<i>74 793 000</i>
--------------------	-------------------

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Pågående projekt - Hissar	1 421 674	0
Pågående projekt - Laddstationer	324 000	0
Vid årets slut	1 745 674	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
1038 st. garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	190 070	190 070
Summa övriga fordringar	190 070	190 070

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 984	6 183
Förutbetalda försäkringspremier	135 040	135 656
Förutbetalda driftkostnader	9 278	9 007
Förutbetalt förvaltningsarvode	490 062	569 090
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 427	12 073
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 041	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701 831	734 747

Not 15 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	3 105 260	3 095 927
Transaktionskonto	7 224 823	8 468 674
Summa kassa och bank	10 330 083	11 564 601



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	37 336 784	38 136 784
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-7 307 240	-11 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 00	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 229 544	26 336 784

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-04-30	7 307 240,00	0,00	0,00	7 307 240,00
STADSHYPOTEK	0,54%	2024-03-01	2 050 000,00	0,00	800 000,00	1 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-03-01	7 412 652,00	0,00	0,00	7 412 652,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-03-01	5 366 892,00	0,00	0,00	5 366 892,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2027-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			38 136 784,00	0,00	800 000,00	37 336 784,00

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 7 307 240 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	705 283	1 096 537
Ej reskontraförda leverantörsskulder	47 894	0
Summa leverantörsskulder	753 177	1 096 537

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Övriga skulder	3 984	0
Mottagna depositioner	63 417	64 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 208	1 876
Summa övriga skulder	68 609	66 293

Handwritten signature

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 283	33 283
Upplupna räntekostnader	58 716	58 578
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 720	322 314
Upplupna elkostnader	73 513	42 715
Upplupna värmekostnader	98 006	72 778
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	105 930	105 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 198	99 698
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 356 019	1 324 936
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 795 385	2 099 232

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	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

Stockholm 2022-11-12

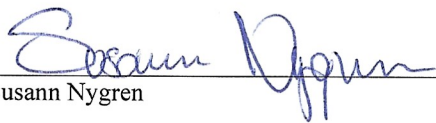
Ort och datum



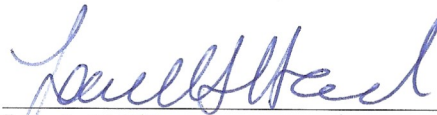
Pernilla Karlsson



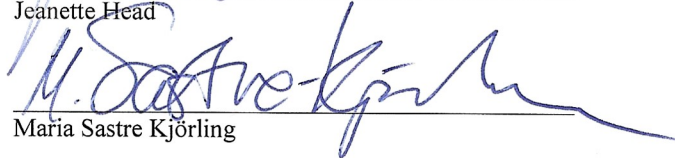
Nina Rasmusson



Susann Nygren



Jeanette Head



Maria Sastre Kjörling



Magnus Saxenbrink Gesien

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-18

KPMG



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor



Eva Joelson-Alm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Kallhällshus nr 1, org. nr 713200-0691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-nings vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-ningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för före-nings situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostads-rättslagen.

Uppsala den 18/11 - 2022

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Eva Joelsson-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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

