
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Värmdöhus nr 1
Org nr: 716416-7467



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus nr 1
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. I resultatet ingår kostnader för vattenskada med 930 tkr men också ersättning från försäkringsbolaget med 907 tkr. Det bättre resultat i jämförelse med föregående år beror i stort sett på lägre kostnader för reparationer utöver vattenskada samt lägre räntekostnader m.a.a. omsatta lån men något högre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 788 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:23 i Värmdö kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 76 lägenheter och 5 förrådsbyggnader samt 1 kvartershus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Hovslagarvägen 1-69, 2-82 i Värmdö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning					Dessutom tillkommer		
2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Lokaler	Garage	P-platser
24	35	11	6	76	1	30	67

Total tomtarea	26 377 m ²
Total bostadsarea	6 528 m ²
Total lokalarea	172 m ²

Årets taxeringsvärde	84 711 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 284 000 kr

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 avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Värmdö kommun	Vatten och sophämtning
TeliaSonera AB	Kabel-TV
Vattenfall och Telge Energi	El
Vattenfall	Fjärrvärme

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 1 036 tkr och planerat underhåll för 818 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 13 114 tkr för de närmaste 10 åren samt 40 000 tkr för de kommande 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 311 tkr för kommande 10 åren. För att möta ett kommande framtida underhåll skall avsättning göras på evig sikt enligt underhållsplanen med 1 551 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr. Den högre avsättning jämt emot underhållsplanen beror på att föreningen har tagit hänsyn till ytterligare 80% av kostnaden för ett kommande stambyte som inte ingår i planen. Vid nästa tidpunkt för stadgeenlig besiktning och uppdatering av underhållsplanen kommer detta att korrigeras.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte värmekulvert	2007	
Byte garageportar	2009	
Byte termostatventiler och pump	2010	
Byte värmväxlare	2011	
Renovering fönster	2012	
Takrenovering	2014	
Injustering ventilation	2014	
Byte takfläktar	2014	
Stamrensning	2015	
Fasadrenovering	2016	
Termostater och styrutrustning	2016	
Fasadrenovering	2017	
Stambyten, delvis	2018	
Takmålning	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK inkl rengöring och åtgärder	526 tkr
Målning av garagefasader	138 tkr
Kompletterande fasadrenovering	54 tkr
Byte av lekplatssand	100 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2020	
Byte altandörrar	2020	lägenheter i bottenplan udda nr
Asfaltsytor	2022	
Stamspolning	2020	
Takplåt	2020	
Motorvärmarruttag	2022	
Målning träpanel förråd	2022	
Takfläktar	2024	
Byte trädörrar	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sundquist	Ordförande	2021
Mats Ångmark	Sekreterare	2020
Mats Larsson	Vice ordförande	2020
Per Lind	Ledamot	2021
Ann-Kristine Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Olausson	Suppleant	2020
Susanne Ceverell	Suppleant	2021
Berndt Rask	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Christophe Pasc Barneaud	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Mats Holgert	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Johansson	Sammanställande	2020
Emma Lillienwall		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

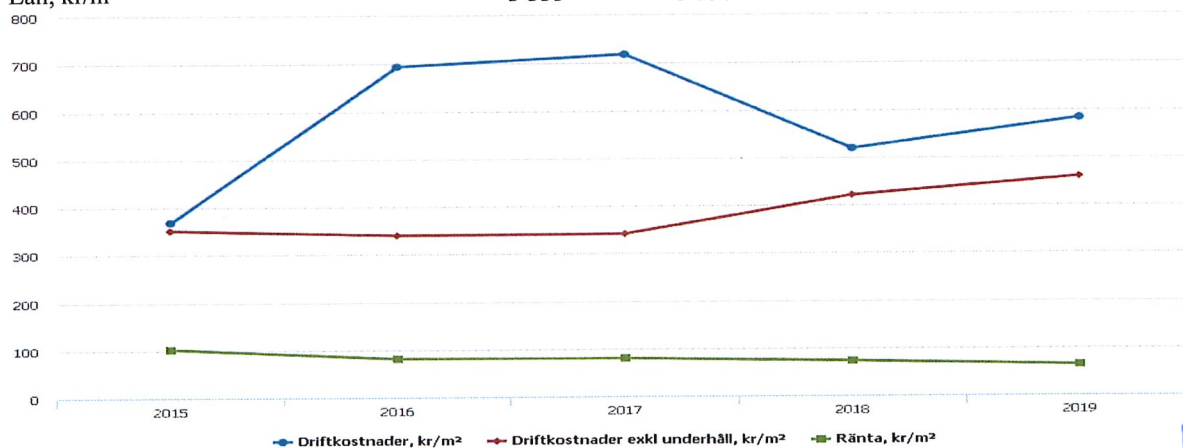
Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 2 medlemsmöten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 546	5 547	5 307	5 176	5 170
Resultat efter finansiella poster	1 522	942	-708	-690	1 348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	88	-492	-1 742	-1 702	170
Resultat efter fondförändring	640	-228	236	386	-
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	253	194	194	219
Balansomslutning	29 598	28 512	27 875	28 927	28 540
Soliditet %	21	16	13	15	18
Likviditet %	392	305	263	331	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	661	642	623	636
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	121
Driftkostnader, kr/m ²	582	519	718	694	368
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	459	421	341	340	351
Ränta, kr/m ²	64	73	80	81	102
Underhållsfond, kr/m ²	370	238	64	205	365
Lån, kr/m ²	3 335	3 397	3 455	3 510	3 337



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	6 300 000	1 596 790	-5 184 129	941 770
Disposition enl. årsstämmobeslut				941 770	-941 770
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-818 263	818 263	
Årets resultat					1 522 020
Vid årets slut	1 001 970	6 300 000	2 478 527	-5 124 096	1 522 020

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 242 359
Årets resultat	1 522 020
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	818 263
Summa	-3 602 076

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra avsättning till underhållsfonden	-150 000
Att balansera i ny räkning	- 3 752 076

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 545 905	5 546 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020 781	80 699
Summa rörelseintäkter		6 566 687	5 627 681
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 896 631	-3 477 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 991	-192 657
Personalkostnader	Not 6	-278 170	-273 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 813	-265 911
Summa rörelsekostnader		-4 633 604	-4 210 263
Rörelseresultat		1 933 083	1 417 418
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 648	3 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 012	9 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 723	-488 811
Summa finansiella poster		-411 063	-475 648
Resultat efter finansiella poster		1 522 020	941 770
Årets resultat		1 522 020	941 770

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 612 513	23 878 326
Summa materiella anläggningstillgångar		23 612 513	23 878 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		23 650 513	23 916 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 11	54 584	54 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 822	61 907
Summa kortfristiga fordringar		124 406	116 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 823 787	4 479 582
Summa kassa och bank		5 823 787	4 479 582
Summa omsättningstillgångar		5 948 193	4 596 073
Summa tillgångar		29 598 707	28 512 399

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 001 970	1 001 970	
Uppskrivningsfond	6 300 000	6 300 000	
Fond för yttre underhåll	2 478 527	1 596 790	
Summa bundet eget kapital	9 780 497	8 898 760	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 124 096	-5 184 129	
Årets resultat	1 522 020	941 770	
Summa fritt eget kapital	-3 602 076	-4 242 359	
Summa eget kapital	6 178 421	4 656 401	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 900 960	22 347 025
Summa långfristiga skulder		21 900 960	22 347 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	446 044	415 573
Leverantörsskulder		153 415	201 796
Skatteskulder		13 038	6 311
Övriga skulder	Not 15	113 460	178 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	793 369	707 178
Summa kortfristiga skulder		1 519 326	1 508 972
Summa eget kapital och skulder		29 598 707	28 512 399

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 316 979	4 316 976
Hyor, garage	141 480	141 480
Hyor, p-platser	209 016	208 652
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 570	-2 126
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	882 000
Summa nettoomsättning	5 545 905	5 546 982

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 454	12 742
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	102 812	67 597
Försäkringsersättningar	907 335	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 020 781	80 699

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-818 263	-653 661
Reparationer	-1 035 746	-666 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 762	-114 452
Försäkringspremier	-84 458	-80 403
Kabel- och digital-TV	-195 040	-195 036
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 470	-3 312
Obligatoriska besiktningar	-25 687	-15 062
Snö- och halkbekämpning	-48 281	-147 669
Statuskontroll	0	-25 823
Förbrukningsinventarier	-51 195	-51 834
Fordons- och maskinkostnader	-1 050	-3 110
Vatten	-361 592	-347 593
Fastighetsel	-136 931	-132 727
Uppvärmning	-783 456	-778 064
Sophantering och återvinning	-148 598	-182 945
Förvaltningsarvode drift	-82 400	-80 675
Summa driftkostnader	-3 896 631	-3 477 722

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-95 316	-93 044
IT-kostnader	-3 298	-5 160
Arvode, yrkesrevisorer	-28 650	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-28 219	-20 447
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 454	-12 724
Medlems- och föreningsavgifter	-9 442	-8 882
Konsultarvoden	0	-16 125
Bankkostnader	-1 850	-300
Övriga externa kostnader	-15 538	-6 775
Summa övriga externa kostnader	-192 991	-192 657

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-14 266	-17 866
Styrelsearvoden	-41 616	-40 800
Sammanträdesarvoden	-4 562	-6 744
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-148 635	-143 993
Övriga personalkostnader	-5 688	0
Sociala kostnader	-63 402	-64 570
Summa personalkostnader	-278 170	-273 973

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 813	-265 911
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 813	-265 911

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 648	3 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 648	3 648

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 040 038	27 040 038
Byggnadsinventarier	2 000 000	2 000 000
Mark	825 932	825 932
	29 865 970	29 865 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 865 970	29 865 970

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 287 644	-12 021 733
	-12 287 644	-12 021 733
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 813	-265 911
	-265 813	-265 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 553 457	-12 287 644
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 612 513	23 878 326
Varav		
Byggnader	16 486 581	16 752 394
Mark	7 125 932	7 125 932

Taxeringsvärden

Bostäder	83 000 000	72 000 000
Lokaler	1 711 000	1 284 000
Totalt taxeringsvärde	84 711 000	73 284 000
varav byggnader	58 610 000	51 442 000
varav mark	26 101 000	21 842 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	38 000	38 000
Summa andra långfristiga fordringar	38 000	38 000

76 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	54 584	54 584
Summa övriga fordringar	54 584	54 584

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 484	20 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 415	23 829
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 253	16 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 670	1 820
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 822	61 907

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	4 744 016	2 732 044
Transaktionskonto, Swedbank	1 074 771	1 742 538
Summa kassa och bank	5 823 787	4 479 582

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 347 004	22 762 598
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-446 044	-415 573
Långfristig skuld vid årets slut	21 900 960	22 347 025

Kreditgivare	Räntesat	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,84%	2020-06-12	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,28%	2020-09-21	1 389 100,00	0,00	0,00	1 389 100,00
SBAB	1,45%	2020-09-21	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	1,89%	2020-11-20	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	3,42%	2021-02-15	1 540 000,00	0,00	40 000,00	1 500 000,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	772 500,00	0,00	10 000,00	762 500,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	1 460 279,00	0,00	18 000,00	1 442 279,00
SBAB	2,25%	2021-09-13	1 699 318,00	0,00	32 097,00	1 667 221,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	958 447,00	0,00	39 108,00	919 339,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	2 471 000,00	0,00	0,00	2 471 000,00
SBAB	1,73%	2022-11-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	1 136 468,00	0,00	193 366,00	943 102,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	2 041 939,00	0,00	83 023,00	1 958 916,00
Summa			22 762 598,00	0,00	415 594,00	22 347 004,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 446 044 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 450 000 kr årligen

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	99 682	118 802
Skuld sociala avgifter och skatter	5 871	59 313
Clearing, oident förskott	7 907	0
Summa övriga skulder	113 460	178 115

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	149	186
Upplupna räntekostnader	31 014	31 217
Upplupna elkostnader	16 161	15 453
Upplupna vattenavgifter	34 449	0
Upplupna värmekostnader	107 905	103 908
Upplupna kostnader för renhållning	10 875	4 400
Upplupna revisionsarvoden	28 900	29 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86 953	89 504
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 963	433 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 369	707 178

Not 17 Ställda säkerheter

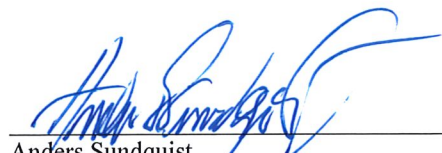
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

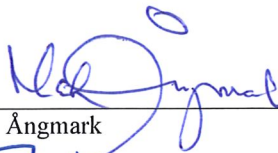
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Gustavsberg 2020-03-03
Ort och datum



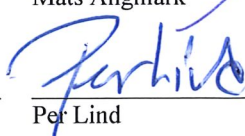
Anders Sundquist



Mats Ångmark



Mats Larsson



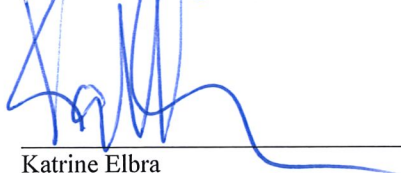
Per Lind



Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB 2020-04-29



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Christophe Pasc Barneaud
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1, org. nr 716416-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2019.

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 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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 utvärderar, 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 revisions sed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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. Granskningen 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 väsentlighet. 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 föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-29

KPMG AB

Katrine Elbra

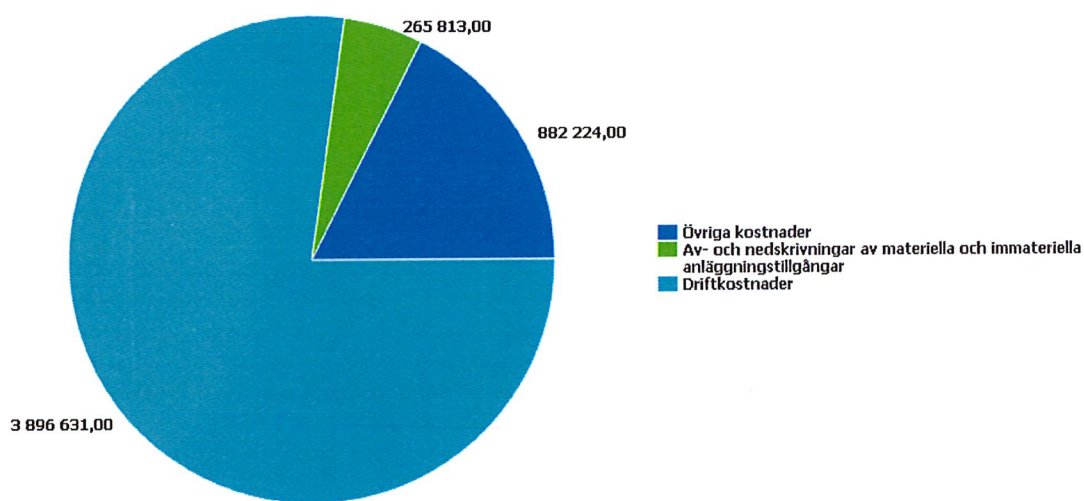
Godkänd revisor

Christophe Pasc Barneaud

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 896 631	3 477 722
Övriga externa kostnader	192 991	192 657
Personalkostnader	278 170	273 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	265 813	265 911
Finansiella poster	411 063	475 648
Summa kostnader	5 044 667	4 685 911



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 planliga 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 Värmdöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Värmdöhus 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

