

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Värmdöhus 1
Org nr: 716416-7467



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 171 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

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.

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 m²

Total bostadsarea 6 528 m²

Total lokalarea 172 m²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam (Rbförsäkring)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Värmdö kommun	Vatten och sophämtning
Telia Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall och Bodens 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 92 tkr och planerat underhåll för 581 tkr.
Underhållskostnaderna 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 november 2023 och visar på ett underhållsbehov på 19 192 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 919 tkr.
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 260 tkr, vilket är avsättning enligt plan på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte värmekulvert	2007	
Byte garageportar	2009	
Byte termostatsventiler och pump	2010	
Byte värmeväxlare	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, garage	2018	



Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Målning garagefasader	2019
Byte leksand	2019
Renovering stammar i två lägenheter	2020
Byte altandörrar	2020
Renovering linbana	2020
Byte samtliga termostater	2020
Injustering av värmesystemet	2020
Byte cirkulationspump	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tilläggsisolering	404 125
Förrådsdörrar	77 348
Trösklar garage	99 032
Summa	580 505

Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering trädörrar	2024	
Fasadtvätt vita ytor	2024	
Taktvätt samtliga tak	2024	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Sundqvist	Ordförande	2025
Mats Ångmark	Sekreterare	2024
Mats Larsson	Vice ordförande	2024
Roger Hagelin	Ledamot	2025
Peter Arvidsson Ekman	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Hed-Levelin	Suppleant	2025
Ulla Olausson	Suppleant	2024
Daniel Sürer	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2024
Niklas Sjöblom Gustafsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Pettersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Johansson (sammankallande)	2024
Kathrin Nordlinder	2024

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 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9 %.
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 870 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

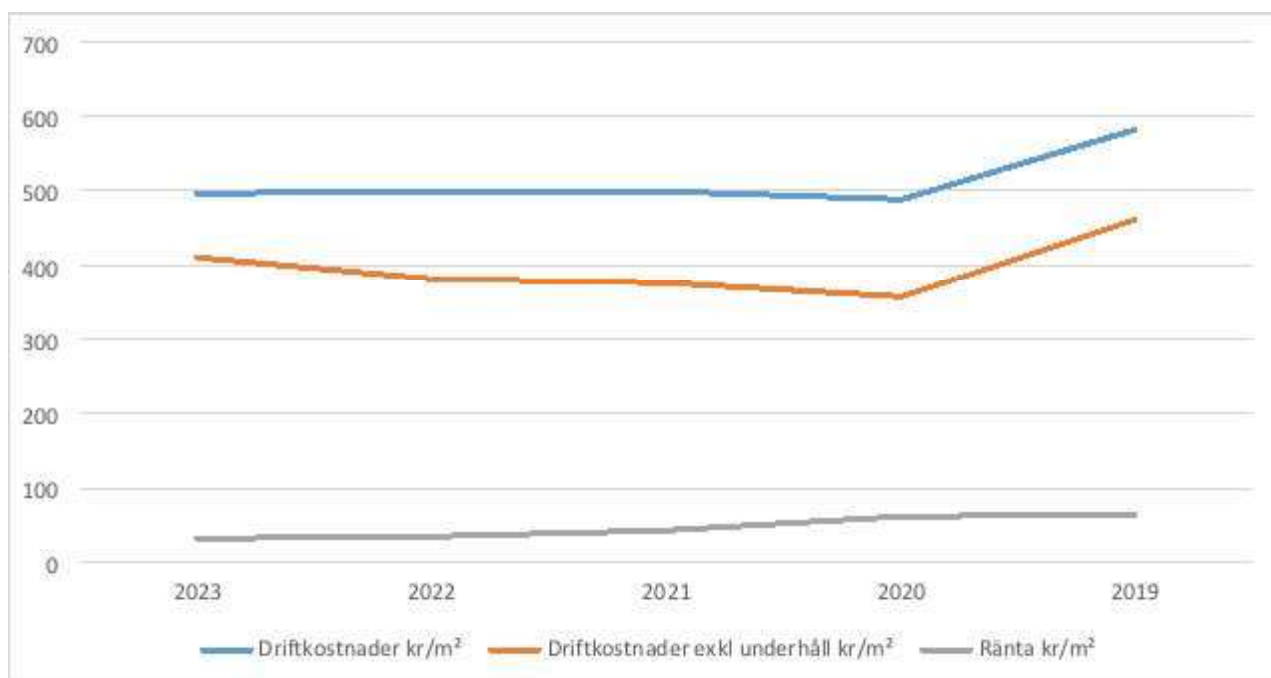


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 039	5 636	5 548	5 536	5 546
Årets resultat	1 814	1 387	1 331	1 099	1 522
Soliditet %*	44	37	30	24	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	91	94	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	810	796	796	796
Driftkostnader kr/kvm	497	498	497	489	582
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	381	376	357	459
Energikostnad kr/kvm*	212	207	194	201	191
Sparande kr/kvm*	411	363	360	335	389
Ränta kr/kvm	31	33	41	60	64
Skuldsättning kr/kvm*	2 029	2 321	2 875	3 269	3 335
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 082	2 383	2 951	3 355	3 423
Räntekänslighet %*	2,4	2,9	3,7	4,2	4,3

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	1 001 970	6 300 000	5 994 360	-4 688 091	1 387 001
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 387 001	-1 387 001
Reservering underhållsfond			2 260 000	-2 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-580 505	580 505	
Årets resultat					1 814 010
Vid årets slut	1 001 970	6 300 000	7 673 855	-4 980 585	1 814 010

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 301 090
Årets resultat	1 814 010
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	580 505
Summa	-3 166 575

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 166 575
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 038 729	5 636 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 085	85 272
Summa rörelseintäkter		6 187 814	5 721 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 332 216	−3 333 523
Övriga externa kostnader	Not 5	−199 326	−208 089
Personalkostnader	Not 6	−332 992	−340 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−357 029	−266 246
Summa rörelsekostnader		−4 221 564	−4 148 599
Rörelseresultat		1 966 250	1 572 755
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	760	3 648
Ränteintäkter		52 688	33 601
Räntekostnader		−205 688	−223 002
Summa finansiella poster		−152 240	−185 753
Resultat efter finansiella poster		1 814 010	1 387 001
Årets resultat		1 814 010	1 387 001

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 549 263	22 815 075
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	426 111	25 547
Summa materiella anläggningstillgångar		22 975 373	22 840 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		23 013 373	22 878 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 379	-1 632
Övriga fordringar	Not 12	59 047	62 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	392 929	331 810
Summa kortfristiga fordringar		453 355	392 767
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 450 721	3 624 309
Summa kassa och bank		3 450 721	3 624 309
Summa omsättningstillgångar		3 904 076	4 017 077
Summa tillgångar		26 917 449	26 895 699

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
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		7 673 855	5 994 360
Summa bundet eget kapital		14 975 825	13 296 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 980 585	−4 688 091
Årets resultat		1 814 010	1 387 001
Summa fritt eget kapital		−3 166 575	−3 301 090
Summa eget kapital		11 809 250	9 995 240
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 034 926	13 159 733
Summa långfristiga skulder		12 034 926	13 159 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 570 410	2 393 701
Leverantörsskulder		492 016	489 652
Skatteskulder		10 675	5 355
Övriga skulder	Not 16	74 787	158 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	925 386	693 240
Summa kortfristiga skulder		3 073 273	3 740 726
Summa eget kapital och skulder		26 917 449	26 895 699



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 814 010	1 387 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	357 029	266 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 171 039	1 653 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-60 588	-11 858
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	155 838	166 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 266 290	1 807 925
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer och inventarier	-491 780	-25 980
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-491 780	-25 980
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (amortering)	-1 948 098	-3 711 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 948 098	-3 711 468
Årets kassaflöde	-173 588	-1 929 523
Likvidamedel vid årets början	3 624 289	5 553 832
Likvidamedel vid årets slut	3 450 721	3 624 309
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se resultaträkning		

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
Installationer	Linjär	10
Maskiner och Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 799 340	4 403 184
Hyror, garage	154 620	141 480
Hyror, p-platser	224 034	216 414
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 265	-6 996
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	882 000
Summa nettoomsättning	6 038 729	5 636 082

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 344	7 964
Övriga rörelseintäkter	133 741	77 308
Summa övriga rörelseintäkter	149 085	85 272

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-580 505	-781 618
Reparationer	-92 060	-113 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 679	-132 866
Försäkringspremier	-313 910	-280 276
Kabel- och digital-TV	-194 844	-194 967
Pcb/Radonsanering	-1 750	-807
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 103	-7 229
Obligatoriska besiktningar	-5 762	-3 124
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 913
Snö- och halkbekämpning	-189 051	-127 033
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-82 655	-63 087
Fordons- och maskinkostnader	-23 960	-4 161
Frakter och transporter	-1 053	-998
Vatten	-437 684	-451 540
Fastighetsel	-135 664	-127 984
Uppvärmning	-847 371	-806 476
Sophantering och återvinning	-208 619	-183 844
Trädgårdsskötsel	-76 848	-48 522
Summa driftskostnader	-3 332 216	-3 333 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-109 604	-103 743
IT-kostnader	-11 846	-1 699
Arvode, yrkesrevisorer	-33 950	-29 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 582	-5 978
Kreditupplysningar	-275	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 488	-9 177
Medlems- och föreningsavgifter	-9 624	-11 614
Konsultarvoden	-8 750	-8 361
Bankkostnader	-4 026	-2 400
Övriga externa kostnader	-2 181	-35 939
Summa övriga externa kostnader	-199 326	-208 089

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 654	-60 320
Sammanträdesarvoden	-55 938	-48 049
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-145 758	-143 038
Övriga kostnadsersättningar	-5 681	-19 559
Sociala kostnader	-69 961	-69 776
Summa personalkostnader	-332 992	-340 741

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 813	-265 813
Avskrivning Maskiner och inventarier	-81 479	-433
Avskrivning Installationer	-9 738	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-357 029	-266 246



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	760	3 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	760	3 648

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 040 038	27 040 038
Byggnadsinventarier (kulvert)	2 000 000	2 000 000
Mark	825 932	825 932
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 865 970	29 865 970

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 350 895	-13 085 082
	-13 350 895	-13 085 082

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-265 813	-265 813
	-265 813	-265 813

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

	-13 616 708	-13 350 895
Ingående uppskrivningar, mark	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 549 262	22 815 075

Varav

Byggnader	15 423 330	15 689 143
Mark	7 125 932	7 125 932

Taxeringsvärden

Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1 684 000	1 684 000

Totalt taxeringsvärde

	108 684 000	108 684 000
<i>varav byggnader</i>	73 648 000	73 648 000
<i>varav mark</i>	35 036 000	35 036 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	135 298	135 298
	135 298	135 298
Årets anskaffningar		
Torskåp	209 815	0
Arbetsfordon	184 590	0
Laddstolpar	97 375	0
	491 780	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	627 078	135 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-109 751	-109 318
Torskåp	0	0
Arbetsfordon	0	0
Laddstolpar	0	0
	-109 751	-109 318
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 598	-433
Torskåp	-41 963	0
Arbetsfordon	-36 918	0
Laddstolpar	-9 738	0
	-91 217	-433
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-112 348	-109 751
Torskåp	-41 963	0
Arbetsfordon	-36 918	0
Laddstolpar	-9 738	0
	-200 967	-109 751
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-200 967	-109 751
Restvärde enligt plan vid årets slut	426 111	25 547
Varav		
Maskiner och inventarier	22 950	25 547
Torskåp	167 852	0
Arbetsfordon	147 672	0
Laddstolpar	87 637	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
76 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	38 000	38 000
Summa andra långfristiga fordringar	38 000	38 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos anställda	0	4 500
Skattekonto	46 766	45 808
Övriga kortfristiga fordringar	12 281	12 281
Summa övriga fordringar	59 047	62 589

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	376 692	313 910
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 237	16 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 663
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 929	331 810

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	5 000
Bankmedel, SBAB	1 842 087	492 325
Transaktionskonto, Swedbank	1 608 634	3 126 984
Summa kassa och bank	3 450 721	3 624 309



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 605 336	15 553 434
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 570 410	-2 393 701
Långfristig skuld vid årets slut	12 034 926	13 159 733

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2023-09-25	1 554 121,00	0,00	1 554 121,00	0,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	261 961,00	0,00	261 961,00	0,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	1 666 426,00	0,00	114 016,00	1 552 410,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,09%	2025-07-17	1 388 279,00	0,00	18 000,00	1 370 279,00
SBAB	0,91%	2025-08-15	1 389 100,00	0,00	0,00	1 389 100,00
SBAB	0,91%	2025-08-15	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	1,08%	2026-11-16	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	3,48%	2027-07-09	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			15 553 434,00	0,00	1 948 098,00	13 605 336,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning 2024 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.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 273	73 416
Övriga skulder	2 473	0
Skuld för moms	3 846	1 333
Skuld sociala avgifter och skatter	8 195	8 383
Skulder för löneavdrag	0	4 500
Clearing, oidentifierad inbetalning	0	71 146
Summa övriga skulder	74 787	158 778



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 550	23 888
Upplupna elkostnader	40 190	16 209
Upplupna vattenavgifter	37 228	0
Upplupna värmekostnader	191 552	119 004
Upplupna kostnader för renhållning	25 545	5 364
Upplupna revisionsarvoden	31 700	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 836	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 050	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	538
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 734	499 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925 386	693 240

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Värmdö dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anders Sundqvist

Mats Ångmark

Mats Larsson

Roger Hagelin

Peter Arvidsson Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Niklas Sjöblom Gustafsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516760450

Dokument

Förslag Årsredovisning 2023 RB Brf Värmdöhus 1
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-05-03 17:52:03 CEST (+0200) av Yvonne Sedin Blank (YSB)
Färdigställt 2024-05-06 13:58:11 CEST (+0200)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signerare

Anders Sundqvist (AS)
anders1954@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SUNDQVIST"
Signerade 2024-05-04 11:31:33 CEST (+0200)

Mats Ångmark (MÅ)
mats.angmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ÅNGMARK"
Signerade 2024-05-06 09:40:28 CEST (+0200)

Mats Larsson (ML)
mats.larsson@varmdohus.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Georg Larsson"
Signerade 2024-05-04 12:09:09 CEST (+0200)

Roger Hagelin (RH)
rogerhagelin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Roger Hagelin"
Signerade 2024-05-03 18:15:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516760450

Peter Arvidsson Ekman (PAE)

Peter.ArvidssonEkman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETER ARVIDSSON EKMAN"

Signerade 2024-05-06 09:06:10 CEST (+0200)

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)

niklas.sjoblomgustafsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS SJÖBLOM GUSTAFSSON"

Signerade 2024-05-06 09:50:16 CEST (+0200)

Katri (K)

katrine.elbra@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE ELBRA"

Signerade 2024-05-06 13:58:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 revisorssed 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 att utföra 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. Risker 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 att utföra 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus 1 för år 2023 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 försummelse 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 den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Niklas Sjöblom Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557516831124

Document

Revisionsberättelse 2023 Värmdöhus nr 1
Main document
2 pages
Initiated on 2024-05-06 09:40:19 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2024-05-06 13:58:42 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Katrine Elbra (KE)
katrine.elbra@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "KATRINE ELBRA"
Signed 2024-05-06 13:58:42 CEST (+0200)

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)
niklas.sjoblomgustafsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS SJÖBLOM GUSTAFSSON"
Signed 2024-05-06 09:52:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 20,6 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 Värmdöhus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Värmdöhus 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

