

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF 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 2024-01-01 till 2024-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 714 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:23 i Värmdö kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 76 lägenheter och 4 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 m ²
Total bostadsarea	6 528 m ²
Total lokalaria	172 m ²

Årets taxeringsvärde	108 684 000
Föregående års taxeringsvärde	108 684 000

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
TeliaSonera AB	Kabel-TV
Vattenfall och Telge Energi	El
Vattenfall	Fjärrvärme
SBC	Teknisk förvaltning

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 79 tkr och planerat underhåll för 705 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 september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 12 600 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 263 tkr. Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 2 345 tkr och motsvarar då föreningens kommande årliga behov av avsättning i evig tid.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Byte värmekulvert	2007
Byte garageportar	2009
Byte termostatventiler 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
Tvättutrustning	94 453
Tak	162 875
Renovering badrum föreningslokal	146 000
Fasadtvätt	130 438
Målning skärmar utepaltser	78 804
Målning av delar av balkonger	19 150
Övriga underhåll	73 594
Summa	705 269

Planerat underhåll	År
OVK	2025
Takfläktar	2026



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	2026
Mats Larsson	Vice ordförande	2026
Roger Hagelin	Ledamot	2025
Peter Arvidsson Ekman	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Hed-Levelin	Suppleant	2025
Ulla Olausson	Suppleant	2025
Delal Saleh	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Francois, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Niklas Sjöblom Gustafsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Pettersson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Johansson (sammankallande)		2025
Kathrin Nordlinder		2025

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 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens årsavgift ändrades inte 2024.

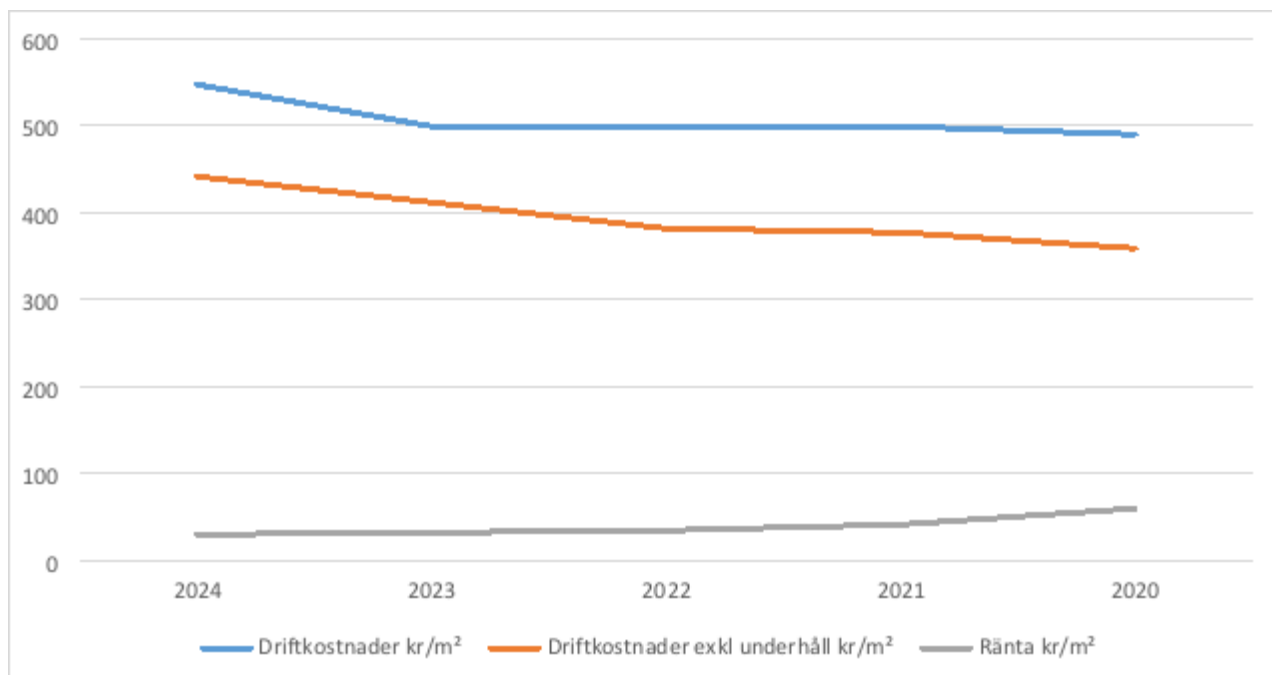
Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter. Avgiftsändring enligt styrelsebeslut 2025-01-01 årsavgiftshöjning med 6 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 155	6 054	5 644	5 558	5 554
Resultat efter finansiella poster*	1 326	1 814	1 387	1 331	1 099
Soliditet %*	50	44	37	30	24
Likviditet %	49	127	107	86	102
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	91	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	870	810	796	796
Driftkostnader kr/kvm	519	497	498	497	489
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	411	381	376	357
Energikostnad kr/kvm*	244	212	207	194	201
Sparande kr/kvm*	342	411	363	360	335
Ränta kr/kvm	27	31	33	41	60
Skuldsättning kr/kvm*	1 703	2 031	2 321	2 875	3 269
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 844	2 084	2 383	2 951	3 355
Räntekänslighet %*	2,1	2,4	2,9	3,7	4,2



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	0	6 300 000	7 673 855	-4 980 585	1 814 010
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 814 010	-1 814 010
Reservering underhållsfond				2 345 000	-2 345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-705 269	705 269	
Årets resultat						1 326 389
Vid årets slut	1 001 970	0	6 300 000	9 313 586	-4 806 306	1 326 389

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 166 575
Årets resultat	1 326 389
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	705 269
Summa	-3 479 918

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 479 918**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 155 309	6 054 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 381	133 741
Summa rörelseintäkter		6 180 690	6 187 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 665 374	−3 332 216
Övriga externa kostnader	Not 5	−310 014	−199 326
Personalkostnader	Not 6	−389 881	−332 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−357 029	−357 029
Summa rörelsekostnader		−4 722 299	−4 221 564
Rörelseresultat		1 458 392	1 966 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 103	52 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		−192 105	−205 688
Summa finansiella poster		−132 003	−152 240
Resultat efter finansiella poster		1 326 389	1 814 010
Årets resultat		1 326 389	1 814 010



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 283 450	22 549 263
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	334 894	426 111
Summa materiella anläggningstillgångar		22 618 344	22 975 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		22 656 344	23 013 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 071	1 379
Övriga fordringar	Not 12	96 645	59 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	422 243	392 929
Summa kortfristiga fordringar		520 959	453 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 843 841	3 450 721
Summa kassa och bank		2 843 841	3 450 721
Summa omsättningstillgångar		3 364 801	3 904 076
Summa tillgångar		26 021 144	26 917 449



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
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		9 313 586	7 673 855
Summa bundet eget kapital		16 615 556	14 975 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 806 307	-4 980 585
Årets resultat		1 326 389	1 814 010
Summa fritt eget kapital		-3 479 918	-3 166 575
Summa eget kapital		13 135 639	11 809 250
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 000 000	12 034 926
Summa långfristiga skulder		6 000 000	12 034 926
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 034 926	1 570 410
Leverantörsskulder	Not 16	112 860	492 016
Skatteskulder		18 574	10 675
Övriga skulder	Not 17	45 270	74 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	673 876	925 386
Summa kortfristiga skulder		6 885 506	3 073 273
Summa eget kapital och skulder		26 021 144	26 917 449



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 458 392	1 966 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	357 029	357 029
	1 815 421	2 323 279
Erhållen ränta	60 103	53 448
Erlagd ränta	-192 137	-208 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 683 386	2 168 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-67 604	-60 588
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-682 397	158 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	963 530	2 266 290
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-491 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-491 780
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld (amortering)	-113 046	-1 948 098
Upptagna lån	-1 457 364	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 570 410	-1 948 098
ÅRETS KASSAFLDÖE		
Årets kassaflöde	-606 880	-173 588
Likvida medel vid årets början	3 450 721	3 624 309
Likvida medel vid årets slut	2 843 841	3 450 721
Kassa och Bank BR	2 843 841	3 450 721



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 799 340	4 799 340
Hyrer, garage	168 226	154 620
Hyrer, p-platser	228 354	224 034
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-466	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 409	-21 265
Bränsleavgifter, bostäder	969 660	882 000
Elavgifter	-2 890	0
Övriga ersättningar	14 494	15 344
Summa nettoomsättning	6 155 309	6 054 073

*Avier

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	25 381	133 741
Summa övriga rörelseintäkter	25 381	133 741

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-705 269	-580 505
Reparationer	-79 033	-92 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 720	-137 679
Försäkringspremier	-376 692	-313 910
Kabel- och digital-TV	-214 264	-194 844
Pcb/Radonsanering	-32 347	-1 750
Återbäring från Riksbyggen	100	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 126	-4 103
Serviceavtal	-29 450	0
Obligatoriska besiktningar	-3 374	-5 762
Snö- och halkbekämpning	-112 008	-189 051
Förbrukningsinventarier	-21 850	-82 655
Fordons- och maskinkostnader	-1 107	-23 960
Frakter och transporter	0	-1 053
Vatten	-607 502	-437 684
Fastighetsel	-284 431	-135 664
Hushållsel	-425	0
Uppvärmning	-835 874	-847 371
Sophantering och återvinning	-131 522	-208 619
Förvaltningsarvode drift	-83 479	-76 848
Summa driftskostnader	-3 665 374	-3 332 216

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-113 853	-109 604
IT-kostnader	-6 246	-11 846
Arvode, yrkesrevisorer	-34 300	-33 950
Övriga förvaltningskostnader	-35 320	-3 582
Kreditupplysningar	-282	-275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 059	-15 488
Kontorsmateriel	-1 379	0
Telefon och porto	-138	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 412	-9 624
Köpta tjänster	-612	0
Konsultarvoden	-88 801	-8 750
Bankkostnader	-3 897	-4 026
Övriga externa kostnader	-1 716	-2 181
Summa övriga externa kostnader	-310 014	-199 326

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-86 879	-55 654
Sammanträdesarvoden	-47 437	-55 938
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-162 986	-145 758
Övriga kostnadsersättningar	-6 337	-5 681
Sociala kostnader	-86 242	-69 961
Summa personalkostnader	-389 881	-332 992

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 813	-265 813
Avskrivning Maskiner och inventarier	-81 479	-81 479
Avskrivning Installationer	-9 738	-9 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-357 029	-357 029



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	760

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 040 038	29 040 038
Mark	825 932	825 932
	29 865 970	29 865 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 865 970	29 865 970

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 616 708	-13 350 895
	-13 616 708	-13 350 895

Årets avskrivningar

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

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

Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 283 450	22 549 262

Varav

Byggnader	15 157 518	15 423 330
Mark	7 125 932	7 125 932

Taxeringsvärden

Bostäder	73 648 000	73 648 000
Lokaler	35 036 000	35 036 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	627 078	135 298
	627 078	135 298
Årets anskaffningar		
Torskåp	0	209 815
Arbetsfordon	0	184 590
Laddstolpar	0	97 375
	0	491 780
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	627 078	627 078
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-112 349	-109 751
Torskåp	-41 963	0
Arbetsfordon	-36 918	0
Laddstolpar	-9 738	0
	-200 968	-109 751
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 598	-2 598
Torskåp	-41 963	-41 963
Arbetsfordon	-36 918	-36 918
Laddstolpar	-9 738	-9 738
	-91 217	-91 217
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-114 947	-112 348
Torskåp	-83 926	-41 963
Arbetsfordon	-73 836	-36 918
Laddstolpar	-19 475	-9 738
	-292 184	-200 967
Restvärde enligt plan vid årets slut	334 894	426 111
Varav		
Maskiner och inventarier	20 351	22 950
Torskåp	125 889	167 852
Arbetsfordon	110 754	147 672
Laddstolpar	77 900	87 637

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	38 000	38 000
Summa andra långfristiga fordringar	38 000	38 000
<i>76 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 874	46 766
Övriga kortfristiga fordringar	48 771	12 281
Summa övriga fordringar	96 645	59 047

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	421 895	376 692
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 243	392 929

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 900 637	1 842 087
Transaktionskonto	943 205	1 608 634
Summa kassa och bank	2 843 841	3 450 721

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 034 926	13 605 336
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–6 034 926	–1 570 410
Långfristig skuld vid årets slut	6 000 000	12 034 926

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2024-12-06	1 552 410,00	–1 457 364,00	95 046,00	0,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,09%	2025-07-17	1 370 279,00	0,00	18 000,00	1 352 279,00
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			13 605 336,00	–1 457 364,00	113 046,00	12 034 926,00



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning 2025 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 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	112 860	10 000
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	482 016
Summa leverantörsskulder	112 860	492 016

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	32 597	60 273
Övriga skulder	2 473	2 473
Skuld för moms	2 651	3 846
Skuld sociala avgifter och skatter	7 310	8 195
Skulder för löneavdrag	-6 504	0
Avräkning lön	6 504	0
Clearing	239	0
Summa övriga skulder	45 270	74 787

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 207	
Upplupna räntekostnader	21 518	21 550
Upplupna elkostnader	22 912	40 190
Upplupna vattenavgifter	0	37 228
Upplupna värmekostnader	127 772	191 552
Upplupna kostnader för renhållning	0	25 545
Upplupna revisionsarvoden	33 500	31 700
Upplupna styrelsearvoden	22 938	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 287	18 836
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 625	68 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 117	490 734
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	673 876	925 386

Not 19

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Not 20

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Avgiftshöjning på 6% fr.o.m 25-01-01.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Sundqvist
Ordförande

Mats Ångmark
Ledamot

Mats Larsson
Ledamot

Roger Hagelin
Ledamot

Peter Arvidsson Ekman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

Niklas Sjöblom Gustafsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557548655026

Dokument

Osignerad Årsredovisning Värmdöhus

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-06-04 15:07:49 CEST (+0200) av Andy Garcia (AG)

Färdigställt 2025-06-05 16:33:54 CEST (+0200)

Initierare

Andy Garcia (AG)

Riksbyggen

andy.garcia@riksbyggen.se

Signerare

Anders Sundqvist (AS)

anders1954@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anders Sundqvist"

Signerade 2025-06-04 17:34:40 CEST (+0200)

Mats Larsson (ML)

mats.larsson@varmdohus.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats

Erik Georg Larsson"

Signerade 2025-06-04 15:44:49 CEST (+0200)

Peter Arvidsson Ekman (PAE)

peter.arvidssonekman@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-06-04 15:19:17 CEST (+0200)

Mats Ångmark (MÅ)

mats.angmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS ÅNGMARK"

Signerade 2025-06-04 16:33:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548655026

Roger Hagelin (RH)
rogerhagelin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Roger Hagelin"
Signerade 2025-06-04 16:00:01 CEST (+0200)

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)
niklas_batista@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS SJÖBLOM GUSTAFSSON"
Signerade 2025-06-04 17:38:05 CEST (+0200)

Karin Francois (KF)
karin.francois@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Maria Francois"
Signerade 2025-06-05 16:33:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 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 2024.

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 2024 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, 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 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 nr 1 för år 2024 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 fortlöpande 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.

Uppsala det datum som överensstämmer med den elektroniska signaturen

KPMG AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

Niklas Sjöblom Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548542210

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-03 16:22:00 CEST (+0200) av Andy Garcia (AG)

Färdigställt 2025-06-05 16:36:39 CEST (+0200)

Initierare

Andy Garcia (AG)

Riksbyggen

andy.garcia@riksbyggen.se

Signerare

Karin Francois (KF)

karin.francois@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Maria Francois"

Signerade 2025-06-05 16:36:39 CEST (+0200)

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)

niklas_batista@hotmail.com



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

Signerade 2025-06-04 17:28:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

