

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Värmdöhus nr 1
Org nr: 716416-7467



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 främst beroende på betydligt lägre underhållskostnader men högre reparationskostnader. De högre reparationskostnaderna beror på vattenskador och förebyggande åtgärder för vattenskador. Av driftkostnaderna i övrigt har snöröjningskostnaderna och kostnader för den yttre skötseln ökat under 2018. Avgifterna är höjdes med 3% fr o m 2018-01-01 innebärande högre intäkter för att täcka de ökade kostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 208 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 och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Årets taxeringsvärde 73 284 000 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 667 tkr och planerat underhåll för 654 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 2018 och visar på ett underhållsbehov på 12 080 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 208 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr och motsvarar då föreningens kommande årliga behov av avsättning på evig sikt enligt senaste underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Byte värmekulvert	2007	
Byte garageportar	2009	
Byte termostaventiler 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	

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Stambyten, delvis	372 tkr
Takmålning	136 tkr
Byte armaturer i parkstolpar	62 tkr
Montering takavvattning och paneler garage	56 tkr
Fönsterarbeten	28 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2019	
Underhåll av garage	2019	
Avstängningsventiler för vatten	2019	
Spaltventilation/obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Motorvärmarruttag	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	2019
Mats Larsson	Vice ordförande	2020
Mats Ångmark	Sekreterare	2020
Per Lind	Ledamot	2019
Ann-Kristine Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Olausson	Suppleant	2020
Helena Bengtsson	Suppleant	2019
Berndt Rask	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019
Mats Holgert	Förtroendevald revisor 2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019
Christopher Pasc Barneaud	Förtroendevald revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Johansson	Sammanställande 2019
Emma Lillienwall	2019

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

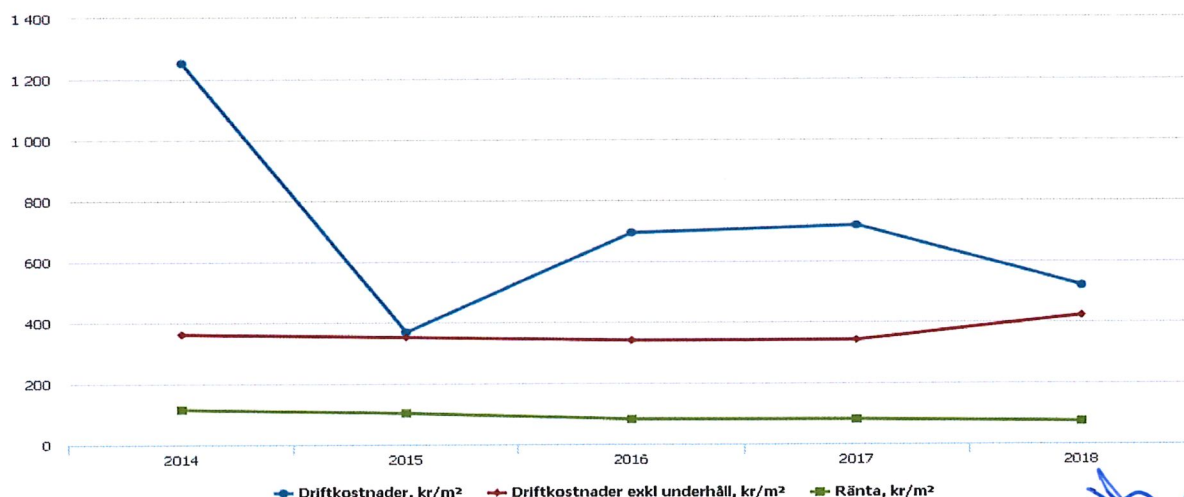
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 547	5 307	5 176	5 170	4 959
Resultat efter finansiella poster	942	-708	-690	1 348	-4 848
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-492	-1 742	-1 702	170	-5 575
Resultat efter fondförändring	-228	236	386	-	-5060
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	194	194	219	151
Balansomslutning	28 512	27 875	28 927	28 540	27 545
Soliditet %	16	13	15	18	14
Likviditet %	305	263	331	270	176
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	642	623	636	606
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	121	121
Driftkostnader, kr/m ²	519	718	694	368	1 252
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	341	340	351	361
Ränta, kr/m ²	73	80	81	102	114
Underhållsfond, kr/m ²	238	64	205	365	164
Lån, kr/m ²	3 397	3 455	3 510	3 337	3 387



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	6 300 000	426 451	-3 305 610	-708 181
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			124 000	-124 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-708 181	708 181
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-653 661	653 661	
Årets resultat					941 770
Vid årets slut	1 001 970	6 300 000	1 596 790	-5 184 130	941 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 013 790
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-124 000
Årets resultat	941 770
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	653 661
Summa	-4 242 359

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 242 359**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 546 982	5 307 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 699	26 272
Summa rörelseintäkter		5 627 681	5 333 319
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 477 722	-4 815 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 657	-182 842
Personalkostnader	Not 6	-273 973	-258 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 911	-265 911
Summa rörelsekostnader		-4 210 263	-5 522 736
Rörelseresultat		1 417 418	-189 418
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 648	3 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 515	13 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 811	-535 900
Summa finansiella poster		-475 648	-518 763
Resultat efter finansiella poster		941 770	-708 181
Årets resultat		941 770	-708 181

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 878 326	24 144 237
Summa materiella anläggningstillgångar		23 878 326	24 144 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		23 916 326	24 182 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	54 584	121 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 907	60 371
Summa kortfristiga fordringar		116 491	181 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 479 582	3 510 401
Summa kassa och bank		4 479 582	3 510 401
Summa omsättningstillgångar		4 596 073	3 692 356
Summa tillgångar		28 512 399	27 874 593

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
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		1 596 790	426 451
Summa bundet eget kapital		8 898 760	7 728 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 184 129	-3 305 610
Årets resultat		941 770	-708 181
Summa fritt eget kapital		-4 242 359	-4 013 790
Summa eget kapital		4 656 401	3 714 631
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 347 025	22 762 626
Summa långfristiga skulder		22 347 025	22 762 626
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	415 573	389 069
Leverantörsskulder		201 796	245 347
Skatteskulder		6 311	4 639
Övriga skulder	Not 15	178 115	159 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	707 178	598 341
Summa kortfristiga skulder		1 508 972	1 397 336
Summa eget kapital och skulder		28 512 399	27 874 593

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 316 976	4 191 161
Hyror, garage	141 480	105 481
Hyror, p-platser	208 652	131 972
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 126	-3 448
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	881 881
Summa nettoomsättning	5 546 982	5 307 047

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	12 742	4 032
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	67 597	19 465
Försäkringsersättningar	0	2 775
Summa övriga rörelseintäkter	80 699	26 272

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-653 661	-2 524 175
Reparationer	-666 607	-318 236
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 452	-112 780
Försäkringspremier	-80 403	-77 776
Kabel- och digital-TV	-195 036	-194 988
Återbäring från Riksbyggen	1 250	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 312	-3 162
Obligatoriska besiktningar	-15 062	-11 938
Snö- och halkbekämpning	-147 669	-60 432
Statuskontroll	-25 823	0
Förbrukningsinventarier	-51 834	-76 240
Fordons- och maskinkostnader	-3 110	120
Vatten	-347 593	-381 730
Fastighetsel	-132 727	-128 650
Uppvärmning	-778 064	-760 615
Sophantering och återvinning	-182 945	-167 131
Förvaltningsarvode drift	-80 675	0
Summa driftkostnader	-3 477 722	-4 815 033

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 044	-90 482
IT-kostnader	-5 160	-1 485
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 447	-19 195
Kreditupplysningar	-450	-848
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 724	-4 032
Kontorsmateriel	0	-1 267
Medlems- och föreningsavgifter	-8 882	-8 797
Konsultarvoden	-16 125	0
Bankkostnader	-300	-1 435
Övriga externa kostnader	-6 775	-26 551
Summa övriga externa kostnader	-192 657	-182 842

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 866	-17 910
Styrelsearvoden	-40 800	-37 491
Sammanträdesarvoden	-6 744	-3 284
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 873	-47 717
Arvode vicevärd	-97 120	-91 415
Sociala kostnader	-64 570	-61 133
Summa personalkostnader	-273 973	-258 950

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 911	-265 911
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 911	-265 911

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 648	3 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 648	3 496

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
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	-12 021 733	-11 755 822
	- 12 021 733	- 11 755 822
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 911	-265 911
	- 265 911	- 265 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 287 644	- 12 021 733
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 878 326	24 144 237
Varav		
Byggnader	16 752 394	17 018 305
Mark	7 125 932	7 125 932
Totalt taxeringsvärde	73 284 000	73 284 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 442 000</i>	<i>51 442 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 842 000</i>	<i>21 842 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
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 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	54 584	54 584
Andra kortfristiga fordringar	0	67 000
Summa övriga fordringar	54 584	121 584

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 005	19 517
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 829	23 261
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 253	16 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 820	1 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 907	60 371

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	2 732 044	2 222 565
Transaktionskonto, Swedbank	1 742 538	1 282 836
Summa kassa och bank	4 479 582	3 510 401



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 762 598	23 151 695
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 573	-389 069
Långfristig skuld vid årets slut	22 347 025	22 762 626

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,28%	2020-09-21	1 389 100,00	0,00	0,00	1 389 100,00
SBAB	1,40%	2019-11-20	1 315 101,00	0,00	178 633,00	1 136 468,00
SBAB	1,40%	2019-11-20	2 118 634,00	0,00	76 695,00	2 041 939,00
SBAB	1,84%	2020-06-12	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
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	1 580 000,00	0,00	40 000,00	1 540 000,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	782 500,00	0,00	10 000,00	772 500,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	1 478 279,00	0,00	18 000,00	1 460 279,00
SBAB	2,25%	2021-09-13	1 728 966,00	0,00	29 648,00	1 699 318,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	994 568,00	0,00	36 121,00	958 447,00
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
Summa			23 151 695,00	0,00	389 097,00	22 762 598,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 415 573 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 420 000 kr årligen.
Efter fem år beräknas skulden uppgå till 20 662 598 kr

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	118 802	153 873
Skuld sociala avgifter och skatter	59 313	5 827
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Summa övriga skulder	178 115	159 940

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	186	185
Upplupna räntekostnader	31 217	37 793
Upplupna elkostnader	15 453	16 660
Upplupna värmekostnader	103 908	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 400	0
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	89 504	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 510	509 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 178	598 341

Not 17 Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

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 2019-03-06
Ort och datum

Anders Sundquist
Anders Sundquist

Mats Larsson
Mats Larsson

Mats Ångmark
Mats Ångmark

Per Lind
Per Lind

Ann-Kristine Andersson
Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-05-06

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Mats Holgert
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 2018.

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 2018 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 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2018 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.

Stockholm den 6 maj 2019

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

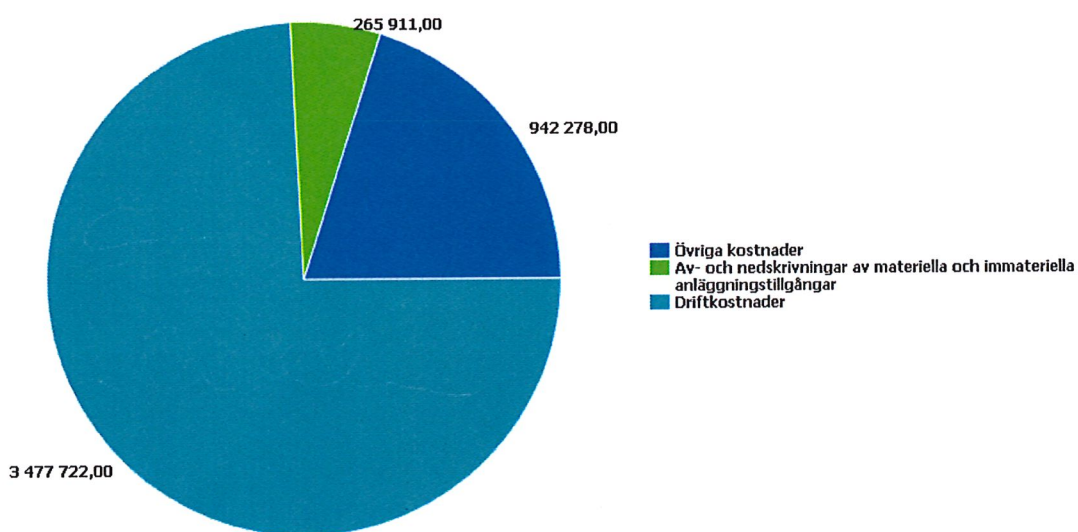


Mats Holger

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 477 722	4 815 033
Övriga externa kostnader	192 657	182 842
Personalkostnader	273 973	258 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	265 911	265 911
Finansiella poster	475 648	518 763
Summa kostnader	4 685 911	6 041 499



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 förutbetalad 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF 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

