

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Värmdöhus nr 1
Org nr: 716416-7467



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på ökade underhåll- och reparationskostnader med hänsyn tagen till försäkringsersättning. Föreningen har under 2020 gjort en återbetalning till Protector som avser fg år innebärande att det redovisas som en kostnad i not 3 för 2020. Kostnader för vatten, renhållning och försäkringspremie har också ökat jämfört med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 392% till 422%.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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 84 711 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 711 000 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. P.g.a.rådande coronapandemi beslutade Riksbyggens styrelse att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej skulle ske 2020 2019 i juni för 2019.

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 274 tkr och planerat underhåll för 881 tkr. 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 2020 och visar på ett underhållsbehov på 15 290 tkr för de närmaste 10 åren samt 64 643 tkr för de närmsta 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 529 tkr. För att möta ett kommande framtida underhåll skall avsättning göras på evig sikt enligt underhållsplanen med 1 888 tkr per år. Den högre bedömda avsättningen på 30 års sikt jämfört med föregående år, 1 551 tkr, beror på att föreningen nu tagit hänsyn till 80% av kommande kostnad för stambyte.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr. För 2021 kommer avsättning att ske med 2 072 tkr. och motsvarar då föreningens kommande årliga behov av avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Byte värmekulvert	2007	
Byte garageportar	2009	
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	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Målning garagefasader	2019	
Byte leksand	2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Renovering av stammar i två badrum	153
Byte altandörrar	613
Kreditering av fasadarbeten för fg år	-18
Renovering linbana	133

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2021	
Asfaltskytor	2021	
Avstängningsventiler för vatten	2021	
Takplåt	2021	
Motorvärmarruttag	2022	
Målning träpanel, garage	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 Sundqvist	Ordförande	2021
Mats Ångmark	Sekreterare	2022
Mats Larsson	Vice ordförande	2022
Per Lind, avflyttad	Ledamot	2021
Ann-Kristine Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Olausson	Suppleant	2022
Margaret Hed-Levelin	Suppleant	2021
Marie Louise Nord	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Christophe Pasc Barneaud	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Leif Pettersson	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Johansson	Sammanställande	2021
Emma Lillienwall		2021

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 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

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

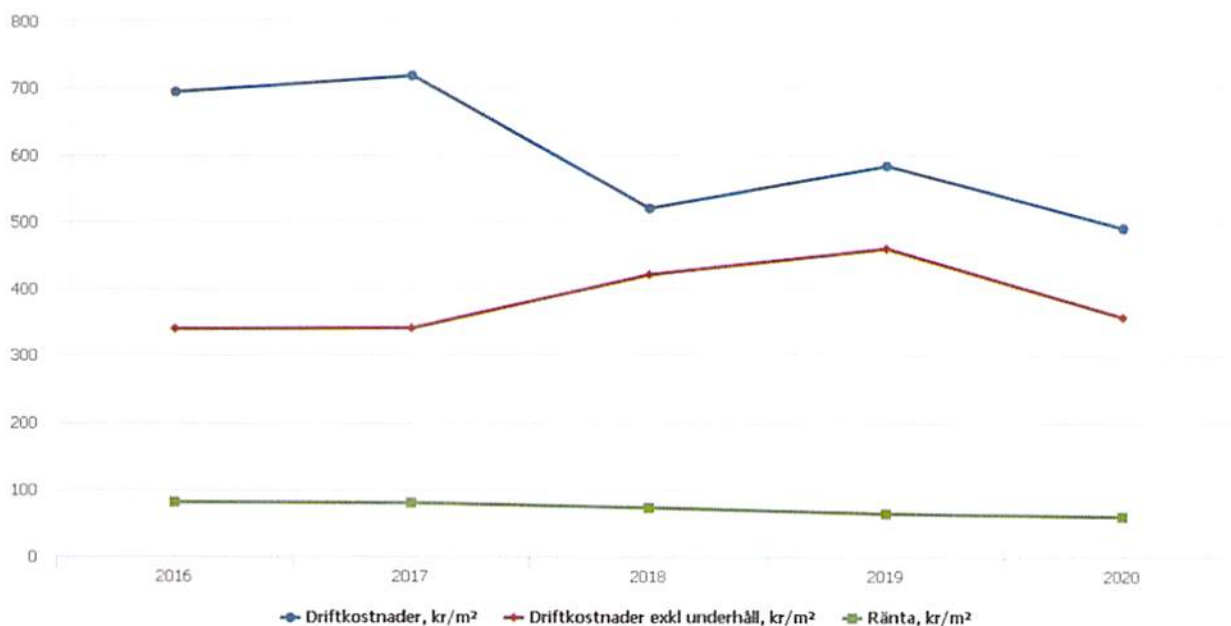
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 536	5 546	5 547	5 307	5 176
Resultat efter finansiella poster	1 099	1 522	942	-708	-690
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-336	88	-492	-1 742	-1 702
Resultat efter fondförändring	280	640	-228	236	336
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	253	253	194	194
Balansomslutning	30 150	29 598	28 512	27 875	28 927
Soliditet %	24	21	16	13	15
Likviditet %	*102	392	305	263	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	661	661	642	623
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	489	582	519	718	694
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	459	421	341	340
Ränta, kr/m ²	60	64	73	80	81
Underhållsfond, kr/m ²	492	370	238	64	205
Lån, kr/m ²	3 269	3 335	3 397	3 455	3 510



*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 422%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	6 300 000	2 478 527	-5 124 096	1 522 020
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2020			150 000	-150 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 522 020	-1 522 020
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-880 982	880 982	
Årets resultat					1 098 572
Vid årets slut	1 001 970	6 300 000	3 447 545	-4 571 094	1 098 572

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 752 076
Årets resultat	1 098 572
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	880 982
Summa	-3 472 523

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 3 472 523
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 536 427	5 545 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-29 283	1 020 781
Summa rörelseintäkter		5 507 145	6 566 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 274 193	-3 896 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 138	-192 991
Personalkostnader	Not 6	-272 902	-278 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 813	-265 813
Summa rörelsekostnader		-4 022 045	-4 633 604
Rörelseresultat		1 485 100	1 933 083
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 626	12 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 154	-426 723
Summa finansiella poster		-386 528	-411 063
Resultat efter finansiella poster		1 098 572	1 522 020
Årets resultat		1 098 572	1 522 020

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 346 701	23 612 513
Summa materiella anläggningstillgångar		23 346 701	23 612 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		23 384 701	23 650 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 815	0
Övriga fordringar	Not 11	54 584	54 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	88 689	69 822
Summa kortfristiga fordringar		146 088	124 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 618 752	5 823 787
Summa kassa och bank		6 618 752	5 823 787
Summa omsättningstillgångar		6 764 840	5 948 193
Summa tillgångar		30 149 541	29 598 707

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
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		3 447 545	2 478 527
Summa bundet eget kapital		10 749 515	9 780 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 571 094	-5 124 096
Årets resultat		1 098 572	1 522 020
Summa fritt eget kapital		-3 472 523	-3 602 076
Summa eget kapital		7 276 992	6 178 421
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 261 873	21 900 960
Summa långfristiga skulder		16 261 873	21 900 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 640 852	446 044
Leverantörsskulder		93 162	153 415
Skatteskulder		18 538	13 038
Övriga skulder	Not 15	169 697	113 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	688 426	793 369
Summa kortfristiga skulder		6 610 675	1 519 326
Summa eget kapital och skulder		30 149 541	29 598 707

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. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 316 975	4 316 979
Hyror, garage	141 480	141 480
Hyror, p-platser	207 510	209 016
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 538	-3 570
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	882 000
Summa nettoomsättning	5 536 427	5 545 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	16 996	10 454
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga rörelseintäkter	31 013	102 812
Försäkringsersättning	33 337	907 385
Försäkringsersättningar, återbet till Protector avs fg år	-110 989	0
Summa övriga rörelseintäkter	-29 283	1 020 781

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-880 982	-818 263
Reparationer	-273 760	-1 035 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 714	-121 762
Försäkringspremier	-139 740	-84 458
Kabel- och digital-TV	-195 055	-195 040
Återbäring från Riksbyggen	0	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 636	-3 470
Obligatoriska besiktningar	-3 124	-25 687
Snö- och halkbekämpning	-39 703	-48 281
Förbrukningsinventarier	-29 690	-51 195
Fordons- och maskinkostnader	-15 884	-1 050
Vatten	-439 985	-361 592
Fastighetsel	-128 680	-136 931
Uppvärmning	-777 903	-783 456
Sophantering och återvinning	-181 450	-148 598
Förvaltningsarvode drift	-38 888	-82 400
Summa driftskostnader	-3 274 193	-3 896 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 661	-95 316
IT-kostnader	-1 639	-3 298
Arvode, yrkesrevisorer	-30 100	-28 650
Övriga förvaltningskostnader	-18 667	-28 219
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 016	-10 454
Medlems- och föreningsavgifter	-9 184	-9 442
Konsultarvoden	-1 238	0
Bankkostnader	-1 850	-1 850
Övriga externa kostnader	-31 107	-15 538
Summa övriga externa kostnader	-209 138	-192 991

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-16 800	-14 266
Styrelsearvoden	-42 700	-41 616
Sammanträdesarvoden	-3 600	-4 562
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-149 492	-148 635
Övriga kostnadsersättningar	-1 833	0
Övriga personalkostnader	0	-5 688
Sociala kostnader	-58 477	-63 402
Summa personalkostnader	-272 902	-278 170

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 813	-265 813
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 813	-265 813

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 648

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-12 553 457	-12 287 644
	-12 553 457	-12 287 644

Årets avskrivningar

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

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

Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	16 220 768	16 486 581
Mark	7 125 932	7 125 932

Taxeringsvärden

Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	1 711 000	1 711 000

Totalt taxeringsvärde	84 711 000	84 711 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 610 000</i>	<i>58 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 101 000</i>	<i>26 101 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	54 584	54 584
Summa övriga fordringar	54 584	54 584

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 101	21 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 415	24 415
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 237	16 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 936	7 670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 689	69 822

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	5 458 403	4 744 016
Transaktionskonto, Swedbank	1 155 349	1 074 771
Summa kassa och bank	6 618 752	5 823 787

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 902 725	22 347 004
Nästa års omsättning av kortfristig del	-5 269 249	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-371 603	-446 044
Långfristig skuld vid årets slut	16 261 873	21 900 960

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,42%	2021-02-15	1 500 000,00	0,00	40 000,00	1 460 000,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	762 500,00	0,00	10 000,00	752 500,00
SBAB	2,72%	2021-06-28	1 442 279,00	0,00	18 000,00	1 424 279,00
SBAB	2,25%	2021-09-13	1 667 221,00	0,00	34 751,00	1 632 470,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	919 339,00	0,00	42 340,00	876 999,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	2 471 000,00	0,00	0,00	2 471 000,00
SBAB	1,73%	2022-11-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	943 102,00	0,00	209 313,00	733 789,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	1 958 916,00	0,00	89 875,00	1 869 041,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
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
Summa			22 347 004,00	0,00	444 279,00	21 902 725,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 404 279 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld samt lösa ett av lånen som ska omsättas på motsvarande 1 460 000 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 400 000 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	94 386	99 682
Skuld sociala avgifter och skatter	5 871	5 871
Clearing, oidentifierad inbetalning	69 440	7 907
Summa övriga skulder	169 697	113 460

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	175	149
Upplupna räntekostnader	26 175	31 014
Upplupna elkostnader	14 180	16 161
Upplupna vattenavgifter	0	34 449
Upplupna värmekostnader	100 633	107 905
Upplupna kostnader för renhållning	4 669	10 875
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 100	86 953
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 494	476 963
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	688 426	793 369

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsåret utgång kommer föreningen att lösa ett av lånen som ska omsättas på motsvarande 1 460 000 kr.

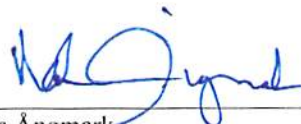


Styrelsens underskrifter

Gustavsberg 2021-03-20
Ort och datum



Anders Sundqvist



Mats Ångmark



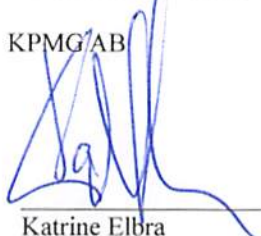
Mats Larsson



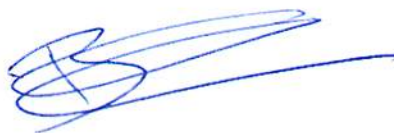
Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Christophe Pasc Barneaud
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2020.

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 2020 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2020 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 revisionssed 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 2021-05-26

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

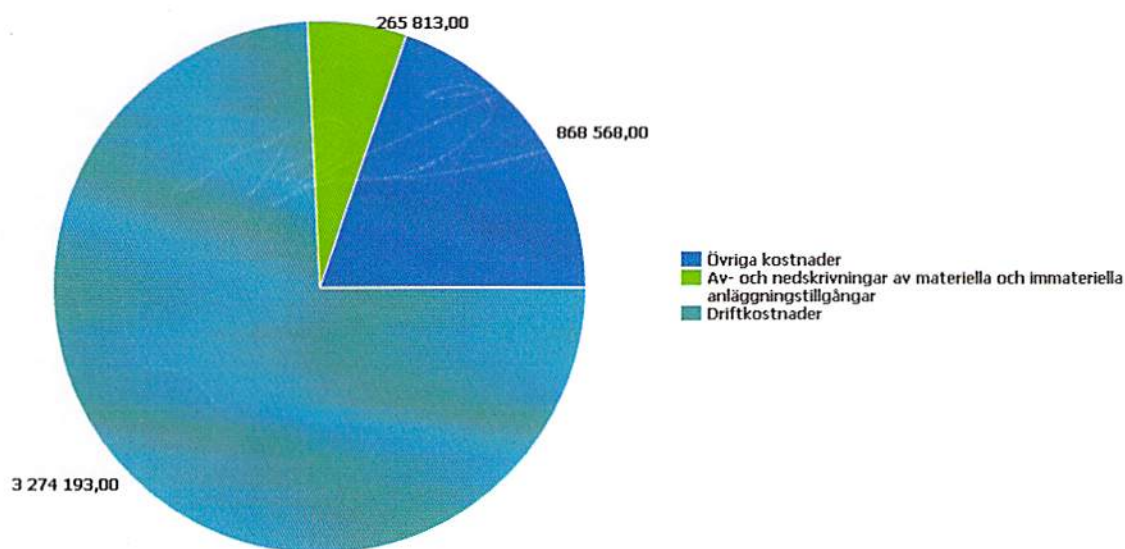


Christophe Pasc Barneaud

Förtröendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 274 193	3 896 631
Övriga externa kostnader	209 138	192 991
Personalkostnader	272 902	278 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	265 813	265 813
Finansiella poster	386 528	411 063
Summa kostnader	4 408 573	5 044 667



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.

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.

Arsavgift

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.

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

