

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader med hänsyn tagen till skadeersättning för en vattenskada samt lägre kostnader för vattenförbrukning efter avläsning och lägre räntekostnader m a omsatta lån. Dock är vinter- försäkrings- och värmekostnader högre..

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 467% till 362%

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 597 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 Folksam (Rbförsäkring)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 26 377 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.

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 271 tkr och planerat underhåll för 816 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 2021 och visar på ett underhållsbehov på 15 858 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 585 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 072 tkr och motsvarar då föreningens kommande 30-åriga underhållsbehov.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Stamrenovering en lägenhet	51 219
Stamspolning	81 250
Obligatorisk ventilationskontroll	10 063
Byte radiatorventiler och injustering värme	575 135
Byte till laddstolpar	74 575
Minigupp	23 325

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2022	
Asfaltskytor	2022	
Avstängningsventiler för vatten	2022	
Motorvärmaruttag	2022	
Takfläktar	2024	
Byte trädörrar	2025	

K

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	2023
Mats Larsson	Vie ordförande	2022
Mats Ångmark	Sekreterare	2022
Roger Hagelin	Ledamot	2023
Ann-Kristine Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Olausson	Suppleant	2022
Margaret Hed-Levelin	Suppleant	2023
Mikael Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Christophe Pasc Barneaud	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Leif Pettersson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Johansson	Sammanställande	2022
Kathrin Nordlinder		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året slutamorterat två lån på sammanlagt 2 212 500 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 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 höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

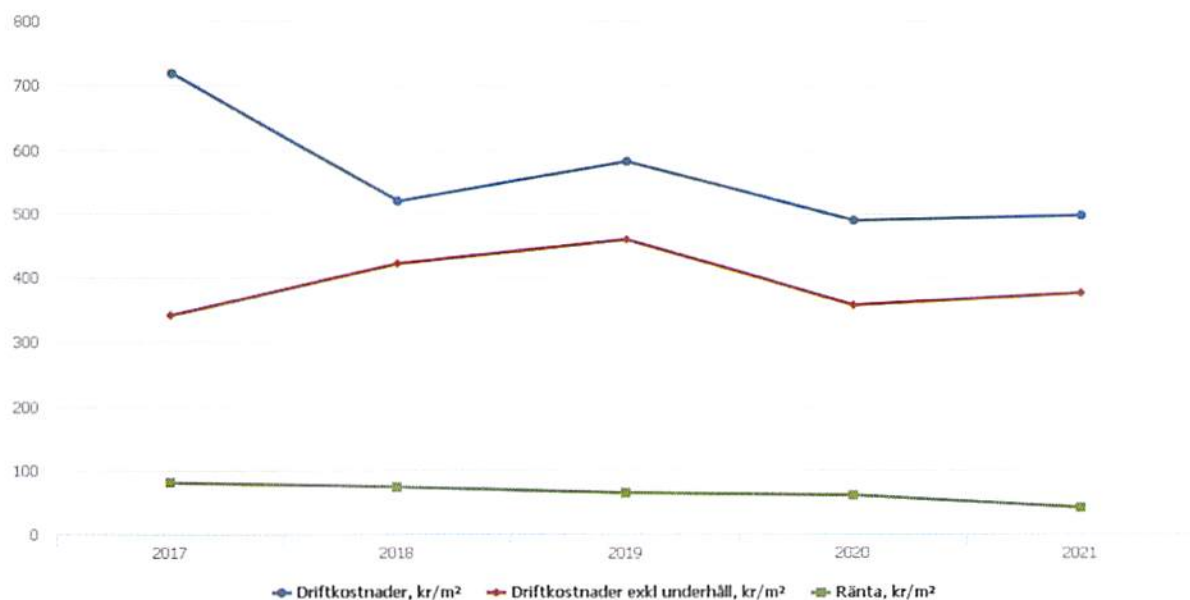
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 548	5 536	5 546	5 547	5 307
Resultat efter finansiella poster	1 331	1 099	1 522	942	-708
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-475	-336	88	-492	-1 742
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	309	253	253	253	194
Balansomslutning	29 054	30 150	29 598	28 512	27 875
Soliditet %	30	24	21	16	13
Likviditet %	*86	102	392	305	263
Driftkostnader, kr/m ²	497	489	582	519	718
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	376	357	459	421	341
Ränta, kr/m ²	41	60	64	73	80
Underhållsfond, kr/m ²	702	492	370	238	64
Lån, kr/m ²	2 875	3 269	3 335	3 397	3 455



*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 362%

[Handwritten signature]

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	3 447 545	-4 571 094	1 098 572
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 098 572	-1 098 572
Reservering underhållsfond			2 072 000	-2 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-815 567	815 567	
Årets resultat					1 331 246
Vid årets slut	1 001 970	6 300 000	4 703 978	-4 728 955	1 331 246

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 472 523
Årets resultat	1 331 246
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	815 567
Summa	-3 397 709

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 397 709
---------------------------------	-------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 548 217	5 536 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 664	-29 283
Summa rörelseintäkter		5 735 882	5 507 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 331 480	-3 274 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 844	-209 138
Personalkostnader	Not 6	-306 585	-272 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 813	-265 813
Summa rörelsekostnader		-4 144 722	-4 022 045
Rörelseresultat		1 591 159	1 485 100
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 648	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 364	14 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 925	-401 154
Summa finansiella poster		-259 913	-386 528
Resultat efter finansiella poster		1 331 246	1 098 572
Årets resultat		1 331 246	1 098 572

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 080 888	23 346 701
Summa materiella anläggningstillgångar		23 080 888	23 346 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		23 118 888	23 384 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 815
Övriga fordringar	Not 11	51 282	54 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	329 627	88 689
Summa kortfristiga fordringar		380 909	146 088
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 553 832	6 618 752
Summa kassa och bank		5 553 832	6 618 752
Summa omsättningstillgångar		5 934 741	6 764 840
Summa tillgångar		29 053 629	30 149 541



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
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		4 703 978	3 447 545
Summa bundet eget kapital		12 005 948	10 749 515
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 728 956	-4 571 094
Årets resultat		1 331 246	1 098 572
Summa fritt eget kapital		-3 397 709	-3 472 523
Summa eget kapital		8 608 239	7 276 992
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 551 378	16 261 873
Summa långfristiga skulder		13 551 378	16 261 873
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 713 524	5 640 852
Leverantörsskulder		154 267	93 162
Skatteskulder		10 423	18 538
Övriga skulder	Not 15	161 280	169 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	854 518	688 426
Summa kortfristiga skulder		6 894 012	6 610 675
Summa eget kapital och skulder		29 053 629	30 149 541



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 316 981	4 316 975
Hyror, garage	141 480	141 480
Hyror, p-platser	212 880	207 510
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 124	-11 538
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	882 000
Summa nettoomsättning	5 548 217	5 536 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 996	16 996
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	177 668	31 013
Försäkringsersättningar	0	-77 652
Summa övriga rörelseintäkter	187 664	-29 283



Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-815 567	-880 982
Reparationer	-271 144	-273 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 994	-125 714
Försäkringspremier	-251 244	-139 740
Kabel- och digital-TV	-195 064	-195 055
Återbäring från Riksbyggen	1 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 810	-3 636
Obligatoriska besiktningar	-3 124	-3 124
Snö- och halkbekämpning	-131 908	-39 703
Förbrukningsinventarier	-15 918	-29 690
Fordons- och maskinkostnader	-50	-15 884
Vatten	-314 224	-439 985
Fastighetsel	-148 680	-128 680
Uppvärmning	-833 966	-777 903
Sophantering och återvinning	-171 665	-181 450
Förvaltningsarvode drift	-48 621	-38 888
Summa driftskostnader	-3 331 480	-3 274 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 628	-97 661
IT-kostnader	0	-1 639
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-30 100
Övriga förvaltningskostnader	-3 998	-18 667
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 472	-17 016
Medlems- och föreningsavgifter	-8 834	-9 184
Konsultarvoden	-48 193	-1 238
Bankkostnader	-1 850	-1 850
Övriga externa kostnader	-38 869	-31 107
Summa övriga externa kostnader	-240 844	-209 138

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-11 200	-16 800
Styrelsearvoden	-58 000	-42 700
Sammanträdesarvoden	-5 025	-3 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-161 460	-149 492
Övriga kostnadsersättningar	-4 999	-1 833
Pensionskostnader	963	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-66 564	-58 477
Summa personalkostnader	-306 585	-272 902



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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 648	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 648	0

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
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	-12 819 270	-12 553 457
	-12 819 270	-12 553 457
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 813	-265 813
	-265 813	-265 813
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut Ackumulerade upp- och nedskrivningar	-13 085 083	-12 819 270
Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut Varav	23 080 887	23 346 700
Byggnader	15 954 955	16 220 768
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

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	51 282	54 584
Summa övriga fordringar	51 282	54 584

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	280 276	39 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 936	24 415
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 273	16 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 142	8 936
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 627	88 689

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	4 771 740	5 458 403
Transaktionskonto	777 093	1 155 349
Summa kassa och bank	5 553 832	6 618 752

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 264 902	21 902 725
Nästa års omsättning av kortfristig del	-5 302 160	-5 269 249
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-411 364	-371 603
Långfristig skuld vid årets slut	13 551 378	16 261 873

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,91%	2021-02-15	1 460 000,00	0,00	1 460 000,00	0,00
SBAB	1,29%	2021-06-28	752 500,00	0,00	752 500,00	0,00
SBAB	1,49%	2022-06-08	876 999,00	0,00	45 839,00	831 160,00
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	0,89%	2023-09-25	1 632 470,00	0,00	37 621,00	1 594 849,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	733 789,00	0,00	226 572,00	507 217,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	1 869 041,00	0,00	97 291,00	1 771 750,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,09%	2025-07-17	1 424 279,00	0,00	18 000,00	1 406 279,00
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
Summa			21 902 725,00	0,00	2 637 823,00	19 264 902,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 460 100 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. 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 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	87 770	94 386
Övriga skulder	1 632	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 438	5 871
Clearing, oidentifierad inbetalning	69 440	69 440
Summa övriga skulder	161 280	169 697

Styrelsens underskrifter

Gustavsberg 2022-03-04

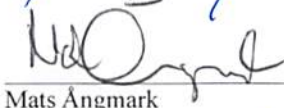
Ort och datum



Anders Sundqvist



Mats Larsson



Mats Ångmark



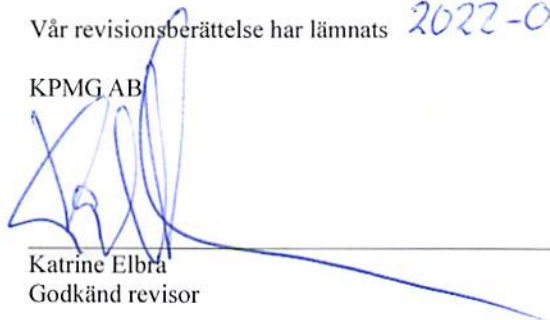
Roger Hagelin



Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-17

KPMG AB



Katrine Elbrå
Godkänd revisor



Christophe Pasc Barneaud
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2021.

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 2021 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 2021 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

17 maj 2022

KPMG AB

Katrine Elbra

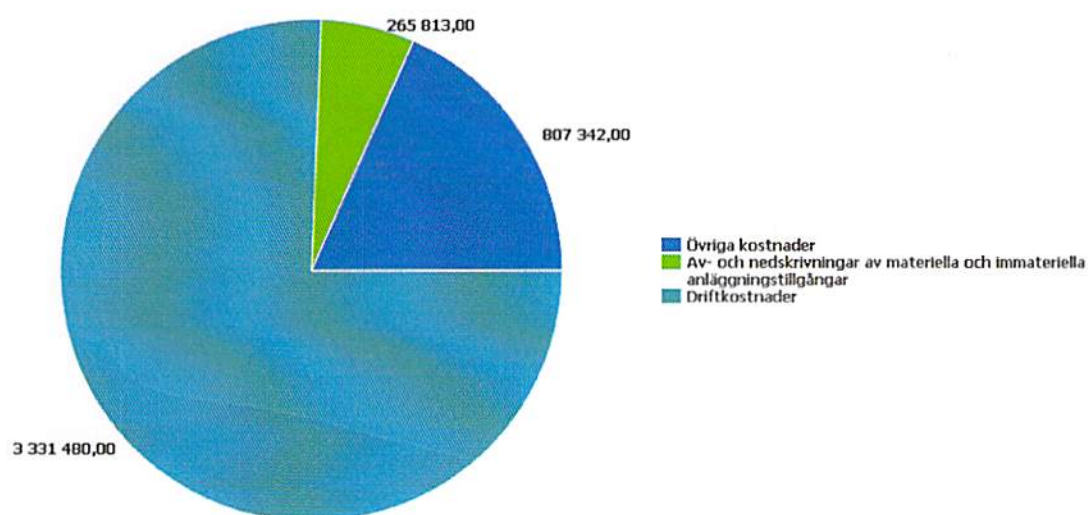
Godkänd revisor

Christophe Pasc Barneaud

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 331 480	3 274 193
Övriga externa kostnader	240 844	209 138
Personalkostnader	306 585	272 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	265 813	265 813
Finansiella poster	259 913	386 528
Summa kostnader	4 404 635	4 408 573



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

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 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

