

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Värmdöhus 1
Org nr: 716416-7467





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förbättrats från 86% till 107%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 373 % till 184%.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 653 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 m ²
Total bostadsarea	6 528 m ²
Total lokalaria	172 m ²

Årets taxeringsvärde	108 684 000 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
Telia Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall och Bodens Energi	El
Vattenfall	Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 tkr och planerat underhåll för 782 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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 17 498 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 308 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett 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

Beskrivning	År	Kommentar
Byte värmekulvert	2007	
Byte garageportar	2009	
Byte termostatventiler och pump	2010	
Byte värmeväxlare	2011	
Renovering fönster	2012	
Takrenovering	2014	
Injustering ventilation	2014	
Byte takfläktar	2014	
Stamrensning	2015	
Fasadrenovering	2016	
Termostater och styrutrustning	2016	
Fasadrenovering	2017	
Stambyten, delvis	2018	
Takmålning	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
Tvättstugan – Installerat tappkranar	15 490
Arbete med värmesystem, värmepump	184 650
Installation fläktar, ventilbyte	352 132
Installation altandörr	88 200
Tilläggsisolering	80 425
Återställande av lucka	60 721

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2022	
Asfaltsytor	2022	
Avstängningsventiler för vatten	2022	
Takplåt	2022	
Motorvärmaruttag	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	2023
Mats Ångmark	Sekreterare	2024
Mats Larsson	Vice ordförande	2024
Roger Hagelin	Ledamot	2023
Hülya Bahar	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Hed-Levelin	Suppleant	2023
Ulla Olausson	Suppleant	2024
David Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katrine Elbra KPMG AB	Godkänd revisor	
Niklas Sjöblom Gustafsson	Förtroendevald revisor	2023

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

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

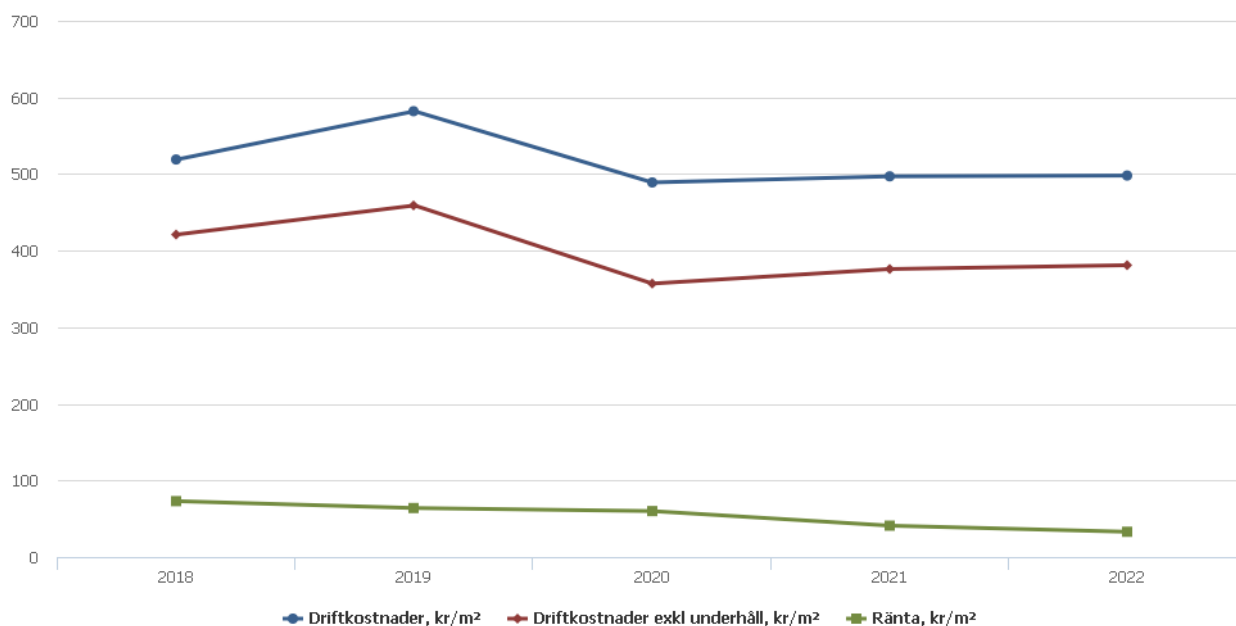
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 636	5 548	5 536	5 546	5 547
Resultat efter finansiella poster	1 387	1 331	1 099	1 522	942
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-418	-475	-336	88	-492
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	309	309	253	253	253
Balansomslutning	26 895	29 054	30 150	29 598	28 512
Soliditet %	37	30	24	21	16
Likviditet %	*107 (184)	*86 (373)	102	392	305
Driftkostnader, kr/m ²	498	497	489	582	519
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	381	376	357	459	421
Ränta, kr/m ²	33	41	60	64	73
Underhållsfond, kr/m ²	895	702	492	370	238
Lån, kr/m ²	2 321	2 875	3 269	3 335	3 397

*) Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 373 % till 184%.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	0	6 300 000	4 703 978	-4 728 956	1 331 246
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 331 246	-1 331 246
Reservering underhållsfond				2 072 000	-2 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-781 618	781 618	
Årets resultat						1 387 001
Vid årets slut	1 001 970	0	6 300 000	5 994 360	-4 688 092	1 387 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 397 709
Årets resultat	1 387 001
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	781 618
Summa	-3 301 090

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 301 090**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 636 082	5 548 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 272	187 664
Summa rörelseintäkter		5 721 354	5 735 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 333 523	-3 331 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 089	-240 844
Personalkostnader	Not 6	-340 741	-306 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 246	-265 813
Summa rörelsekostnader		-4 148 599	-4 144 722
Rörelseresultat		1 572 755	1 591 159
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 648	3 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 601	13 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-223 002	-276 925
Summa finansiella poster		-185 753	-259 913
Resultat efter finansiella poster		1 387 001	1 331 246
Årets resultat		1 387 001	1 331 246



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 815 075	23 080 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	25 547	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 840 622	23 080 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		22 878 622	23 118 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 632	0
Övriga fordringar	Not 14	62 589	51 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	331 810	329 627
Summa kortfristiga fordringar		392 767	380 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 624 309	5 553 832
Summa kassa och bank		3 624 309	5 553 832
Summa omsättningstillgångar		4 017 077	5 934 741
Summa tillgångar		26 895 699	29 053 629

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
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		5 994 360	4 703 978
Summa bundet eget kapital		13 296 330	12 005 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 688 091	-4 728 956
Årets resultat		1 387 001	1 331 246
Summa fritt eget kapital		-3 301 090	-3 397 709
Summa eget kapital		9 995 240	8 608 239
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 159 733	13 551 378
Summa långfristiga skulder		13 159 733	13 551 378
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 393 701	5 713 524
Leverantörsskulder	Not 18	489 652	154 267
Skatteskulder	Not 19	5 355	10 423
Övriga skulder	Not 20	158 778	161 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	693 240	854 518
Summa kortfristiga skulder		3 740 726	6 894 012
Summa eget kapital och skulder		26 895 699	29 053 629



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 403 184	4 316 981
Hyrer, garage	141 480	141 480
Hyrer, p-platser	216 414	212 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 996	-5 124
Bränsleavgifter, bostäder	882 000	882 000
Summa nettoomsättning	5 636 082	5 548 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	7 964	9 996
Övriga rörelseintäkter	77 308	177 668
Summa övriga rörelseintäkter	85 272	187 664

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-781 618	-815 567
Reparationer	-113 678	-271 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 866	-127 994
Försäkringspremier	-280 276	-251 244
Kabel- och digital-TV	-194 967	-195 064
Pcb/Radonsanering	-807	0
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 229	-3 810
Obligatoriska besiktningar	-3 124	-3 124
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 913	0
Snö- och halkbekämpning	-127 033	-131 908
Förbrukningsinventarier	-63 087	-15 918
Fordons- och maskinkostnader	-4 161	-50
Frakter och transporter	-998	0
Vatten	-451 540	-314 224
Fastighetsel	-127 984	-148 680
Uppvärmning	-806 476	-833 966
Sophantering och återvinning	-183 844	-171 665
Förvaltningsarvode drift	-48 522	-48 621
Summa driftskostnader	-3 333 523	-3 331 480



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 743	-100 628
IT-kostnader	-1 699	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 125	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 978	-3 998
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 177	-10 472
Medlems- och föreningsavgifter	-11 614	-8 834
Konsultarvoden	-8 361	-48 193
Bankkostnader	-2 400	-1 850
Övriga externa kostnader	-35 939	-38 869
Summa övriga externa kostnader	-208 089	-240 844

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-11 200
Styrelsearvoden	-60 320	-58 000
Sammanträdesarvoden	-48 049	-5 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-143 038	-161 460
Övriga kostnadsersättningar	-19 559	-4 999
Pensionskostnader	0	963
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-69 776	-66 564
Summa personalkostnader	-340 741	-306 585

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 813	-265 813
Avskrivning Maskiner och inventarier	-433	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 246	-265 813

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 648	3 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 648	3 648



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 928	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 586	13 337
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	28
Övriga ränteintäkter	55	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 601	13 364

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-223 002	-276 925
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-223 002	-276 925

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 040 038	27 040 038
Byggnadsinventarier (Kulvert)	2 000 000	2 000 000
Mark	825 932	825 932
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 865 970	29 865 970

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 085 082	-12 819 270
	-13 085 082	-12 819 270

Årets avskrivningar

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

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

Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	22 815 075	23 080 887

Varav

Byggnader	15 689 143	15 954 955
Mark	7 125 932	7 125 932

Taxeringsvärden

Bostäder	107 000 000	83 000 000
Lokaler	1 684 000	1 711 000

Totalt taxeringsvärde

	108 684 000	84 711 000
<i>varav byggnader</i>	73 648 000	58 610 000
<i>varav mark</i>	35 036 000	26 101 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	109 318	109 318
Årets investering	25 980	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 298	109 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-109 318	-109 318
	-109 318	-109 318
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-433	0
	-433	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-109 751	-109 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-109 751	-109 318
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 547	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
76 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	38 000	38 000
Summa andra långfristiga fordringar	38 000	38 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos anställda	4 500	0
Skattekonto	45 808	51 282
Övriga kortfristiga fordringar	12 281	0
Summa övriga fordringar	62 589	51 282

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	313 910	280 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	25 936
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 237	16 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 663	7 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 810	329 627

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	492 325	4 771 740
Transaktionskonto	3 126 984	777 093
Summa kassa och bank	3 624 309	5 553 832

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 553 434	19 264 902
Kortfristig del av långfristig lån	-1 554 121	-5 302 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-839 580	-411 364
Långfristig skuld vid årets slut	13 159 733	13 551 378

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2022-06-08	831 160,00	0,00	831 160,00	0,00
SBAB	1,08%	2022-11-10	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
SBAB	0,89%	2023-09-25	1 594 849,00	0,00	40 728,00	1 554 121,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	507 217,00	0,00	245 256,00	261 961,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	1 771 750,00	0,00	105 324,00	1 666 426,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,09%	2025-07-17	1 406 279,00	0,00	18 000,00	1 388 279,00
SBAB	0,91%	2025-08-15	1 389 100,00	0,00	0,00	1 389 100,00
SBAB	0,91%	2025-08-15	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	1,08%	2026-11-16	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	3,48%	2027-07-09	2 471 000,00	0,00	471 000,00	2 000 000,00
Summa			19 264 902,00	0,00	3 711 468,00	15 553 434,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 839 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 839 580 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 373 % till 184%.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	437 963	154 267
Ej reskontraförda leverantörsskulder	51 689	0
Summa leverantörsskulder	489 652	154 267



Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 355	10 423
Summa skatteskulder	5 355	10 423

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	73 416	87 770
Övriga skulder	0	1 632
Skuld för moms	1 333	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8 383	2 438
Skulder för löneavdrag	4 500	0
Clearing, oidentifierad inbetalning	71 146	69 440
Summa övriga skulder	158 778	161 280

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 888	18 518
Upplupna elkostnader	16 209	31 880
Upplupna värmekostnader	119 004	119 710
Upplupna kostnader för renhållning	5 364	6 149
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	173 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	499 237	475 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	693 240	854 518

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Not Eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Sundqvist

Mats Ångmark

Mats Larsson

Roger Hagelin

Hülya Bahar

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Niklas Sjöblom Gustafsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492841744

Dokument

RB Brf Värmdöhus ÅR 2022
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2023-05-16 11:31:56 CEST (+0200) av Hulya Bahar (HB1)
Färdigställt 2023-05-16 19:57:15 CEST (+0200)

Initierare

Hulya Bahar (HB1)
Riksbyggen
hulya.bahar@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Sunquist (AS)
anders1954@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SUNDQVIST"
Signerade 2023-05-16 11:47:25 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Georg Larsson"
Signerade 2023-05-16 11:43:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS ÅNGMARK"
Signerade 2023-05-16 17:11:42 CEST (+0200)

Roger Hagelin (RH)
rogerhagelin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Roger Hagelin"
Signerade 2023-05-16 17:00:07 CEST (+0200)

Hulya Bahar (HB2)
Hulya.Bahar@riksbyggen.se

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)
niklas_batista@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492841744



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÜLYA BAHAR"
Signerade 2023-05-16 11:33:21 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS SJÖBLOM GUSTAFSSON"
Signerade 2023-05-16 18:20:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE ELBRA"
Signerade 2023-05-16 19:57:15 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus 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 2022.

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 2022 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 uppger, 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 2022 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Niklas Sjöblom Gustavsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492841244

Dokument

Revisionsberättelse 2022 RB Brf Värmdöhus nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-05-16 11:28:48 CEST (+0200) av Hülya Bahar (HB)
Färdigställt 2023-05-16 19:58:29 CEST (+0200)

Initierare

Hülya Bahar (HB)
Riksbyggen
hulya.bahar@riksbyggen.se

Signerande parter

Niklas Sjöblom Gustafsson (NSG)
niklas_batista@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS SJÖBLOM GUSTAFSSON"
Signerade 2023-05-16 18:22:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE ELBRA"
Signerade 2023-05-16 19:58:29 CEST (+0200)

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

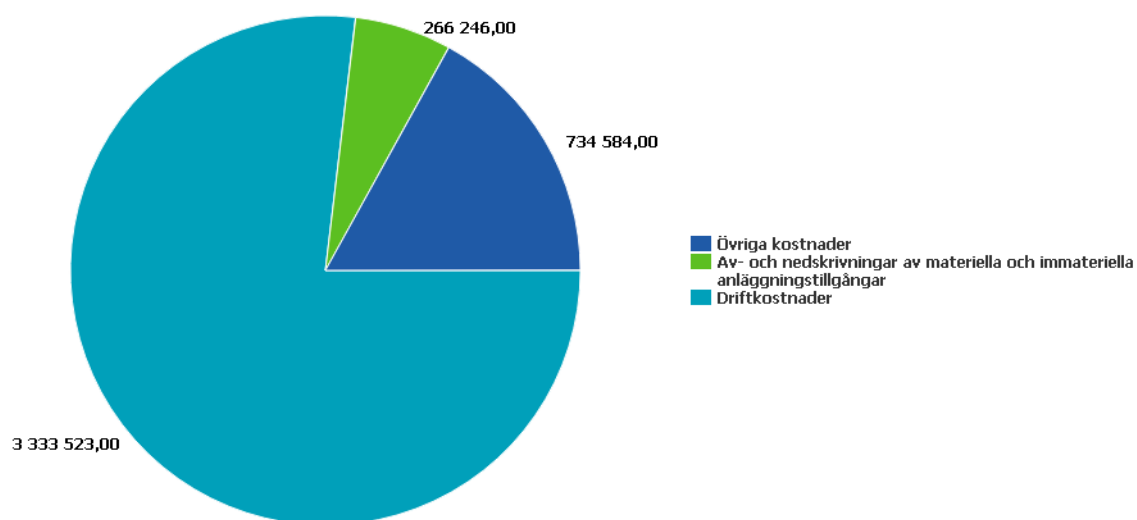
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 333 523	3 331 480
Övriga externa kostnader	208 089	240 844
Personalkostnader	340 741	306 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	266 246	265 813
Finansiella poster	185 753	259 913
Summa kostnader	4 334 353	4 404 635





RB BRF Värmdöhus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Värmdöhus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

