

Riksbyggens Brf Värmdöhus 1
Org nr 716416-7467
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 & 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Riksbyggens Brf Värmdöhus 1
716416-7467

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Värmdöhus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmar
Jörgen Frändfors	Ordförande	Stämman	2011
Mats Larsson	Vice ordförande	Stämman	2012
Mats Ångmark	Sekreterare	Stämman	2012
Laila Lindberg	Vice sekreterare	Stämman	2011
Ann-Kristine Andersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ulla Olausson		Stämman	2012
Eva Frank		Stämman	2011
Gun Jansson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Jörgen Frändfors och laila Lindberg samt suppleanten Eva Frank.

Ordinarie revisorer		
Anders Sundqvist	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Håkan Johansson	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Elisabeth Silow	Sammankallande	Stämman
Christina Carlsson		Stämman
Studieombud		
Ulla Olausson		Styrelsen
Vicevärd		
Mats Larsson		Styresen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	35	11	6

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	30	67

Total tomtarea:	26 377 kvm
Total bostadsarea:	6 528 kvm
Total lokalarea:	172 kvm

Årets taxeringsvärde	49 338 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa samt bostadrättsförsäkrade.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 592 kr och planerat underhåll för 285 338kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 070 tkr.

Planerat kommande underhåll är renovering av fönsterbågar och bottenstycken.

Byggnader skrivs av enligt plan. Planen utgör 3,98 % av anskaffningsvärde ink. avsättning till underhållsfond.

Miljö

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört energideklaration med hjälp av Riksbyggen. Energideklarationen är ett bra verktyg för att se hur man kan minska energiåtgången i sin byggnad. Den visar hur mycket energi som går åt och ger råd om hur byggnaden kan bli mer energismart.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

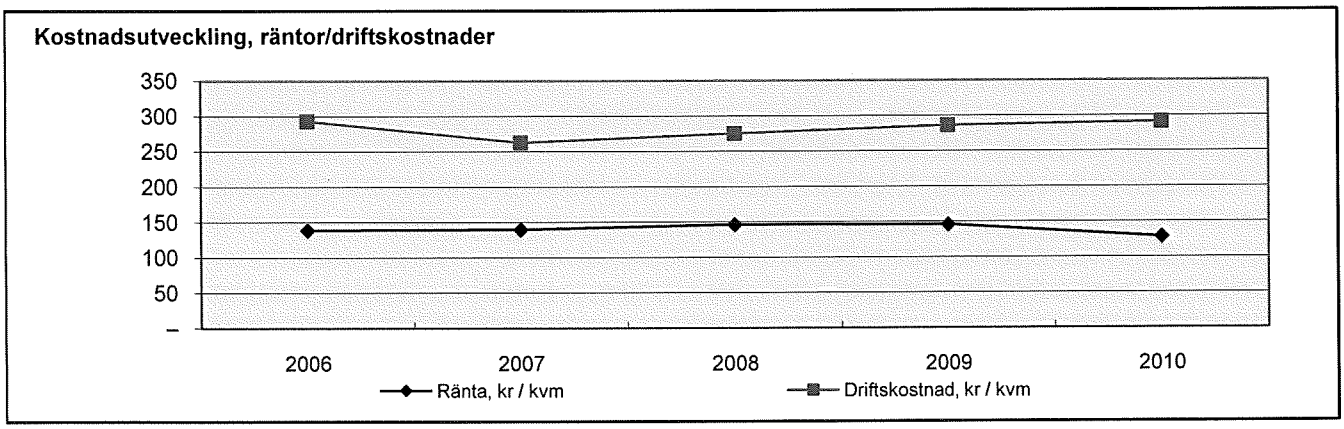
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2010-05-03. Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden samt 6 möten för arbetsutskott.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 498	4 496	4 495	4 494	4 493
Årets resultat	238	- 22	587	- 3 026	344
Balansomslutning	28 596	28 797	25 165	25 736	26 353
Soliditet %	10%	9%	12%	-5%	32%
Likviditet %	480%	454%	188%	120%	327%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	577	577	577	577	577
Bränsletillägg, kr / kvm	107	107	107	107	107
Driftskostnad, kr / kvm	291	286	275	263	293
Ränta, kr / kvm	128	146	146	140	138
Underhållsfond, kr / kvm	205	173	154	79	579
Lån, kr / kvm	3 676	3 737	3 198	3 252	3 002

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg. år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	407 495
Årets resultat före fondförändring	237 677
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 338
Summa över/underskott	430 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	430 510

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 802 115	3 801 242
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 439	- 2 367
Bränsleavgifter		696 676	696 676
		4 498 353	4 495 552
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 182 592	- 282 199
Planerat underhåll	4	- 285 338	- 372 582
Fastighetsavgift/skatt		- 97 367	- 96 672
Driftskostnader	5	-1 949 280	-1 916 480
Övriga kostnader	6	- 40 990	- 13 771
Personalkostnader	7	- 218 120	- 233 883
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 679 479	- 679 479
		-3 453 166	-3 595 066
Rörelseresultat		**1 045 187**	**900 486**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		580	200
Ränteintäkter	9	51 673	54 919
Räntekostnader	10	- 859 763	- 977 577
		- 807 510	- 922 458
Resultat efter finansiella poster		**237 677**	**- 21 972**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**237 677**	**- 21 972**

Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		285 338	372 582
Förändring av underhållsfond		- 214 662	- 127 418
Resultat efter fondförändring		23 015	- 149 390

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	20 906 718	21 572 997
Maskiner och inventarier	12	13 200	26 400
		20 919 918	21 599 397
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till Bostadsrättsföreningarnas		5 000	5 000
Intresseförening för 10 andelar i Riksbyggen			
Summa anläggningstillgångar		**20 924 918**	**21 604 397**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 41	182
Skattefordringar		0	61 902
Övriga fordringar		43 858	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 372	48 704
		87 189	110 788
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	6 900 000	6 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		1500	1500
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		682 684	580 725
		684 184	582 225
Summa omsättningstillgångar		**7 671 373**	**7 193 012**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 596 291**	**28 797 409**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 001 970	1 001 970
Underhållsfond		1 374 072	1 159 410
		2 376 042	2 161 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		407 495	556 885
Årets resultat		237 677	- 21 972
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		285 338	372 582
		430 510	407 495
Summa eget kapital		**2 806 553**	**2 568 876**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	24 191 478	24 643 123
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		437 646	397 170
Leverantörsskulder		150 373	235 755
Skatteskulder		7 750	0
Medlemmarnas reparationsfond		378 191	369 963
Övriga skulder, kortfristiga	17	22 168	20 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	602 132	561 760
		1 598 261	1 585 411
Summa skulder		**25 789 739**	**26 228 534**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 596 291**	**28 797 409**
Ställda säkerheter		**27 664 000**	**27 664 000**
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt enaste deklaration till 19 046 014 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader och värmekulvert	2%
Inventarier, fastighetsinventarier	20%

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 766 209	3 766 246
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 82 463	- 82 463
Hyror, garage	68 009	69 360
Hyror, p-platser	50 361	48 100
	3 802 115	3 801 242
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 439	- 2 367
	- 439	- 2 367
Not 3 Reparationer		
Vattenskador, ersättning 2010 för skador 2009	- 22 639	63 615
Målning soprum	2 576	0
Tvättstugor	30 868	28 544
Gemensamma utrymmen, förråd	5 698	0
Vatten/Avlopp	62 034	97 594
Värme	20 328	11 755
Ventilation	5 013	0
Elinstallationer	24 894	15 794
Tele/TV/Porttelefon	15 599	44 491
Övriga installationer, lås	4 221	14 681
Gårdar och grönanläggningar, dräneringsdike och flytta stoppsten	16 430	0
Garage och parkeringsplatser, påkört garage	14 800	1 300
Vandalisering	2 770	4 425
	182 592	282 199
Not 4 Planerat underhåll		
Målning förråd	0	22 693
Värme, termostater, pump	79 688	0
Elinstallationer	0	165 006
Asfaltering	0	75 747
Garage	205 650	109 136
	285 338	372 582

	2010-12-31	2009-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	49 590	52 198
Arvode förvaltning	110 380	110 380
Kabel-TV	75 125	66 036
IT-kostnader	12 577	3 839
Juridiska kostnader	- 2 250	0
Revisionsarvode, externt	24 875	24 625
Övriga förvaltningskostnader	10 704	6 707
Trädgårdsskötsel	32 403	52 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 3 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	52 440
Snöröjning	93 277	50 415
Förbrukningsmateriel	27 054	51 099
Fordons- och maskinkostnader	9 769	0
Vatten	419 943	388 403
El	169 870	178 608
Uppvärmning	764 491	722 696
Sophantering	154 672	160 234
	1 949 280	1 916 480
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	1 000	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
Energideklaration	26 750	0
Konsultarvoden, årsbesiktning, uppdatering UH-plan	10 000	8 306
Bankkostnader	200	925
	40 990	13 771
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till lokalvårdare ink. semesterlön	16 080	16 416
Styrelsearvode	36 925	40 715
Övriga ersättningar till förtroendevalda, AU arvode	33 615	40 630
Arvode vicevärd	78 492	80 196
Föreningsvald revisor	3 250	3 255
Pensionskostnader	- 174	0
Utbildning, förtroendevalda	0	2 000
Summa	168 188	183 212
Sociala kostnader	49 932	50 671
	218 120	233 883

	2010-12-31	2009-12-31
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	666 279	666 279
Maskiner och inventarier	13 200	13 200
	679 479	679 479
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	503	761
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 991	54 008
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	148	19
Övriga ränteintäkter, kattekonto	31	131
	51 673	54 919
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	859 763	977 577
	859 763	977 577
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 040 038	27 040 038
Byggnadsinventarier	2 000 000	2 000 000
Mark	825 932	825 932
Summa anskaffningsvärden	**29 865 970**	**29 865 970**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 292 973	-7 626 694
	-8 292 973	-7 626 694
Årets avskrivning byggnader	- 666 279	- 666 279
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 959 252**	**-8 292 973**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 906 718**	**21 572 997**
Varav		
Byggnader	20 080 786	20 747 065
Mark	825 932	825 932

	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner, gräsklippare	12 312	12 312
Maskiner, vinterunderhåll	31 500	31 500
Inventarier, kopiator	5 000	5 000
Maskiner, gräsklippare	66 000	66 000
Summa anskaffningsvärden	**114 812**	**114 812**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, gräsklippare	- 12 312	- 12 312
Maskiner, vinterunderhåll	- 31 500	- 31 500
Inventarier, kopiator	- 5 000	- 5 000
Maskiner, gräsklippare	- 39 600	- 26 400
	- 88 412	- 75 212
Årets avskrivningar		
Maskiner, gräsklippare	- 13 200	- 13 200
	- 13 200	- 13 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**- 101 612**	**- 88 412**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 200**	**26 400**
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 680	5 806
Förutbetald service TAC	0	10 722
Övriga förutbetalda kostnader	2 968	14 800
Upplupna ränteintäkter	20 900	3 795
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 824	12 971
Upplupna hyror och avgifter	0	610
	43 372	48 704
Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 900 000	6 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,20	2011-01-13
90 dagar	2 000 000	1,40	2011-02-13
180 dagar	4 400 000	1,00	2011-02-13

	2010-12-31	2009-12-31

Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls fond	Fritt Resultat
Vid årets början	**1 001 970**	**1 159 410**	**407 495**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 214 662
Avsättning till underhållsfond		500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 285 338	
Årets resultat			237 677
Vid årets slut	**1 001 970**	**1 374 072**	**430 510**

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	24 629 124	25 040 293
Avgår nästa års amortering	- 437 646	- 397 170
Skuld vid årets slut	**24 191 478**	**24 643 123**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,92	2011-08-18	1 200 019		19 122	1 180 897
SBAB	2,66	3 mån	4 000 000			4 000 000
SBAB	3,43	2014-08-14	1 622 279		18 000	1 604 279
SBAB	3,43	2014-08-14	862 500		10 000	852 500
SBAB	3,65	2011-01-11	1 897 560		15 687	1 881 873
SBAB	3,65	2011-01-11	1 389 100			1 389 100
SBAB	3,84	2013-06-04	603 432		133 476	469 956
SBAB	3,86	2013-06-04	2 471 000			2 471 000
SBAB	3,95	2015-11-16	2 555 104		40 648	2 514 456
SBAB	3,95	2015-11-16	2 332 044		94 753	2 237 291
SBAB	4,20	2014-11-05	1 897 560		15 687	1 881 873
SBAB	5,17	2014-04-09	1 900 000		40 000	1 860 000
STADSHYPOTEK	4,90	2012-01-30	2 309 695		23 796	2 285 899
			25 040 293		**411 169**	**24 629 124**

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	10 843	9 341
Avräkning lån, ränta och amortering betald 2011-01-01.	11 325	11 422
	22 168	20 763

	2010-12-31	2009-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	3 000	2 724
Upplupna räntekostnader	52 136	65 630
Upplupna elkostnader	24 329	22 672
Upplupna värmekostnader	98 326	78 990
Upplupna revisionsarvoden	29 271	29 310
Upplupna styrelsearvoden	4 074	2 052
Förutbetalda hyror och avgifter	390 996	360 382
	602 132	561 760

Gustavsberg 2011- 03-10

Jörgen Frändfors

Mats Larsson

Mats Ångmark

Laila Lindberg

Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011- 04-18

KPMG AB

Anders Sundqvist
Föreningsvald revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1

Org nr 716416-7467

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2011

KPMG AB

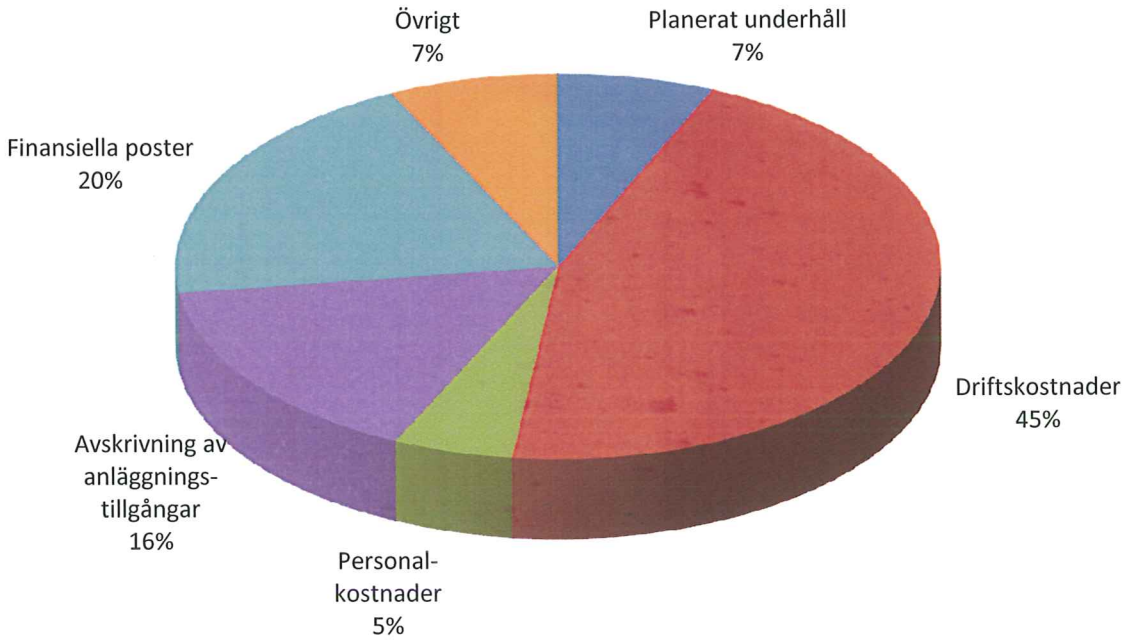
Anders Sundqvist
Föreningens revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Riksbyggens Brf Värmdöhus 1
716416-7467

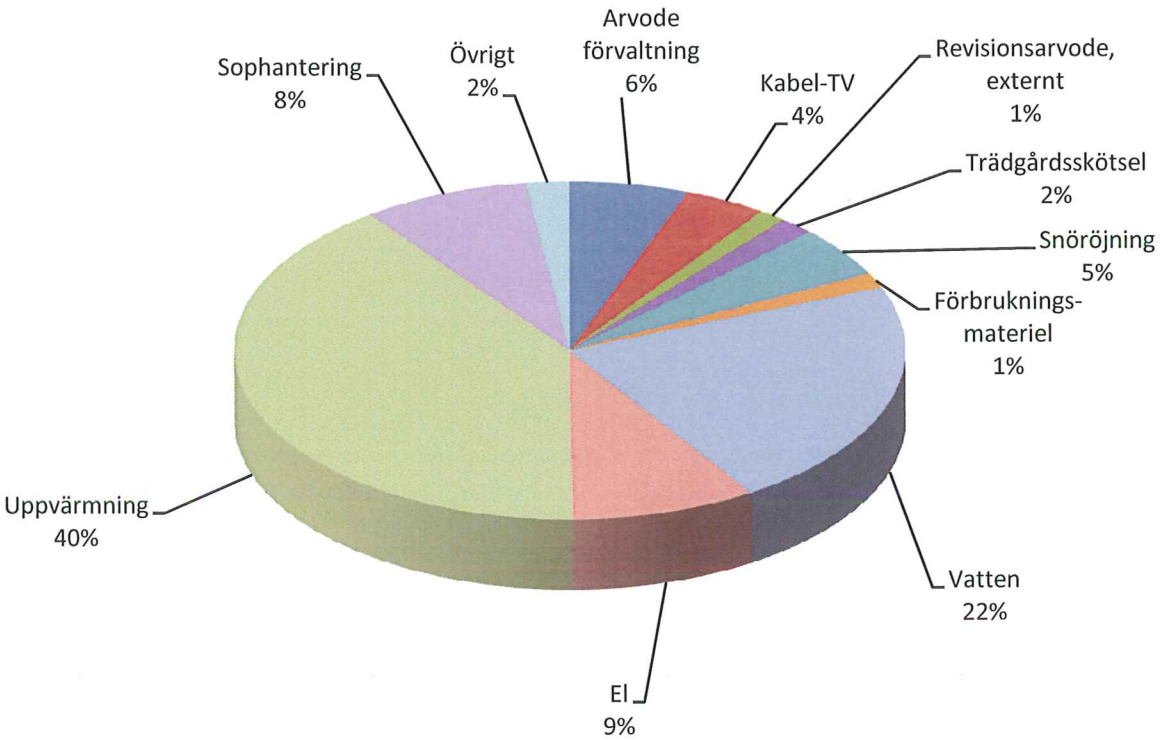
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	182 592	282 199
Planerat underhåll	285 338	372 582
Fastighetsavgift/skatt	97 367	96 672
Driftskostnader	1 949 280	1 916 480
Övriga kostnader	40 990	13 771
Personalkostnader	218 120	233 883
Avskrivning av anläggningstillgångar	679 479	679 479
Finansiella poster	859 763	977 577
Summa kostnader	**4 312 929**	**4 572 643**



Riksbyggens Brf Värmdöhus 1
716416-7467

Driftskostnadsfördelning	**2010**	**2009**
Fastighetsförsäkring	49 590	52 198
Arvode förvaltning	110 380	110 380
Kabel-TV	75 125	66 036
IT-kostnader	12 577	3 839
Juridiska kostnader	- 2 250	0
Revisionsarvode, externt	24 875	24 625
Övriga förvaltningskostnader	10 704	6 707
Trädgårdsskötsel	32 403	52 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 3 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	52 440
Snöröjning	93 277	50 415
Förbrukningsmateriel	27 054	51 099
Fordons- och maskinkostnader	9 769	0
Vatten	419 943	388 403
El	169 870	178 608
Uppvärmning	764 491	722 696
Sophantering	154 672	160 234
Summa driftskostnader	**1 949 280**	**1 916 480**



Riksbyggens Brf Värmdöhus 1
716416-7467

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2010**	**2009**
BOA (kvm):	6528	6528
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	17	17
Kabel-TV	12	10
IT-kostnader	2	1
Revisionsarvode, externt	4	4
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Trädgårdsskötsel	5	8
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	8
Snöröjning	14	8
Förbrukningsmateriel	4	8
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	64	59
El	26	27
Uppvärmning	117	111
Sophantering	24	25
Summa driftskostnader	**299**	**294**

ORDLISTA

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

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.







Årsredovisningen är upprättad av
Riksbyggens Brf Värmdöhus 1:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen