

# Årsredovisning

**RB BRF VÄRMDÖHUS 1**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 716416-7467**

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



---

# Innehållsförteckning

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Förvaltningsberättelse                                   | 1                |
| Resultaträkning                                          | 6                |
| Balansräkning                                            | 7                |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser               | 8                |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>tilläggsuppgifter | 9                |
| Nyckeltal och diagram                                    | Bilaga 1,2 och 3 |

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### 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.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 30     | 67        |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea:    | 26 377 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 6 528 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea:   | 172 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 70 925 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 70 925 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar samt bostadsrättsförsäkrade.

#### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 5 % från 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 352 tkr och planerat underhåll för 5 971 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 6 030 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 603 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 015 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|-------------------------|------------|
| Byte tvättmaskin        | 52         |
| Byte takfläktar         | 494        |
| Montering VVC ventiler  | 94         |
| Injustering ventilation | 164        |
| Takreovering            | 5 167      |

| Planerat underhåll      | År        | Kommentar |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Målning fasader         | 2016/2017 |           |
| Byte takplåt garage     | 2018      |           |
| Byte motorvärmare       | 2022      |           |
| Målning träpanel garage | 2022      |           |

### Förvaltning

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

### Medlemskap och organisationsanslutning

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.

### Avtal

#### Föreningen har ingått följande avtal:

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Riksbyggen         | Ekonomisk förvaltning  |
| Värmdö kommun      | Vatten och sophämtning |
| Teliasonera AB     | Kabeltv                |
| GodEl i Sverige AB | El                     |
| Vattenfall         | El                     |
| Vattenfall         | Fjärrvärme             |



Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse** **Vald t.o.m.  
årsstämman**

**Ordinarie ledamöter**

|                        |                 |            |      |
|------------------------|-----------------|------------|------|
| Jörgen Frändfors       | Ordförande      | Utsedd av  |      |
| Mats Larsson           | Vice ordförande | Stämman    | 2015 |
| Mats Ångmark           | Sekreterare     | Stämman    | 2016 |
| Per Lind               | Ledamot         | Stämman    | 2016 |
| Ann-Kristine Andersson | Ledamot         | Stämman    | 2015 |
|                        |                 | Riksbyggen |      |

**Styrelsesuppleanter**

|                |  |            |      |
|----------------|--|------------|------|
| Eva Frank      |  | Stämman    | 2015 |
| Ulla Olausson  |  | Stämman    | 2016 |
| David Isaksson |  | Riksbyggen |      |

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Anders Sundquist | Revisor | Stämman |
| KPMG AB          | Godkänd | Stämman |

**Revisorssuppleanter**

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Lars Olausson |         | Stämman |
| KPMG AB       | Godkänd | Stämman |

**Valberedning**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Helena Johansson (sammankallande) | Stämman |
| Alexandra Rydell                  | Stämman |

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

#### Ekonomi

Årets negativa resultat beror på att föreningen har genomfört takrenovering för motsvarande 5 167 tkr som belastat resultatet m.a.a. det nya regelverket, se nedan, och innebär att föreningen inte kan aktivera kostnaden på byggnaden.

I övrigt är driftkostnaderna i nivå med föregående år med ett undantag för utökat gruppavtal för TV, internet och telefoni.

#### Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Från 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Styrelsen har under 2014 gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden schablonmässigt fastställts till 60 år och vår bedömning idag, tillsammans med erfarna förvaltare och tekniker är att denna är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 100 år, se vidare Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 10. Som en följd av förlängning till 100 år minskar föreningens årliga avskrivningskostnad med ca 400 tkr per år. Motsvarande belopp har avsättning till underhållsfonden ökat med.

Styrelsen har även tittat på föreningens bokförda värde för byggnad och mark och funnit att det bokförda värdet är långt under taxeringsvärdet, framförallt värdet på marken. Styrelsen har därför valt att skriva upp marken till att motsvara samma nivå som byggnaden i förhållande till taxeringsvärdet, se not 9. Efter uppskrivning är det bokförda värdet på mark resp byggnad ca 35 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bl a genom att avsättning sker till underhållsfonden och att underhåll sker enligt framtagen underhållsplan.

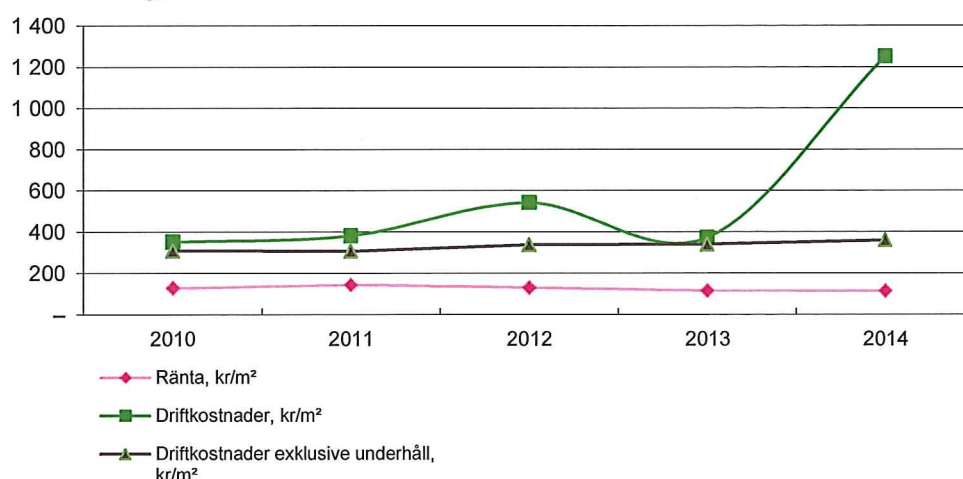
## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



| Resultat och ställning (tkr)                                         | 2014    | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   |
|----------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                                                   | 4 978   | 4 660  | 4 575  | 4 500  | 4 498  |
| Årets resultat                                                       | - 4 848 | 393    | - 901  | 14     | 238    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | - 4 560 | 1 081  | - 213  | 693    | 917    |
| Resultat exkl avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | - 5 575 | 481    | - 713  | 193    | 417    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                 | 151     | 90     | 75     | 75     | 75     |
| Balansomslutning                                                     | 27 545  | 26 640 | 24 845 | 28 356 | 28 596 |
| Soliditet                                                            | 14%     | 9%     | 8%     | 10%    | 10%    |
| Likviditet                                                           | 176%    | 174%   | 273%   | 202%   | 480%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                   | 606     | 577    | 577    | 577    | 577    |
| Bränsletillägg, kr/m²                                                | 121     | 114    | 107    | 107    | 107    |
| Driftkostnader, kr/m²                                                | 1 252   | 373    | 542    | 382    | 352    |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²                            | 361     | 341    | 338    | 307    | 309    |
| Ränta, kr/m²                                                         | 114     | 115    | 131    | 144    | 128    |
| Underhållsfond, kr/m²                                                | 164     | 132    | 75     | 204    | 205    |
| Lån, kr/m²                                                           | 3 387   | 3 435  | 3 207  | 3 616  | 3 676  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 423 389        |
| Årets resultat före fondförändring      | -4 848 076     |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 015 000     |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>803 567</u> |
| Summa underskott                        | -4 636 121     |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Att balansera i ny räkning | -4 636 121 |
|----------------------------|------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                              | 1   | 4 170 861                | 3 915 736                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 2   | 807 512                  | 744 743                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     | <b>4 978 372</b>         | <b>4 660 479</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                             | 3   | -8 389 452               | -2 496 040               |
| Fastighetsadministration                                   | 4   | - 167 606                | - 154 454                |
| Personalkostnader                                          | 5   | - 241 669                | - 239 786                |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | - 287 775                | - 688 143                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-9 086 502</b>        | <b>-3 578 423</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | <b>-4 108 129</b>        | <b>1 082 056</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar            | 7   | 460                      | 410                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   | 8   | 24 500                   | 84 109                   |
| Räntekostnader och liknande poster                         |     | - 764 907                | - 773 569                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>- 739 947</b>         | <b>- 689 050</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | <b>-4 848 076</b>        | <b>393 006</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>-4 848 076</b>        | <b>393 006</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 24 941 970        | 18 907 881        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 43 726            | 65 590            |
| Pågående ny- och ombyggnation                  | 11  | —                 | 4 819 576         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>24 985 696</b> | <b>23 793 047</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | 12  | 38 000            | 5 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>38 000</b>     | <b>5 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>25 023 696</b> | <b>23 798 047</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | 13  | 5 671             | 828               |
| Övriga fordringar                              | 14  | 50 104            | 48 225            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 52 938            | 42 169            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>108 713</b>    | <b>91 222</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 16  | 1 900 000         | 2 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>1 900 000</b>  | <b>2 000 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 17  | 512 487           | 750 430           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>512 487</b>    | <b>750 430</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 521 200</b>  | <b>2 841 652</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>27 544 896</b> | <b>26 639 699</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 18 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |    | 1 001 970         | 1 001 970         |
| Uppskrivningsfond                            |    | 6 300 000         | —                 |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 1 098 336         | 886 903           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |    | <b>8 400 306</b>  | <b>1 888 873</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | 211 956           | 30 383            |
| Årets resultat                               |    | -4 848 076        | 393 006           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |    | <b>-4 636 121</b> | <b>423 389</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>3 764 186</b>  | <b>2 312 262</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 | 22 346 239        | 22 690 705        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>22 346 239</b> | <b>22 690 705</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 | 344 619           | 323 522           |
| Leverantörsskulder                           |    | 184 284           | 191 934           |
| Skatteskulder                                |    | —                 | 5 706             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 20 | 321 063           | 404 160           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 584 505           | 711 409           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 434 471</b>  | <b>1 636 732</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>27 544 896</b> | <b>26 639 699</b> |

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |  |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          |  | 27 664 000        | 27 664 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |  | <b>27 664 000</b> | <b>27 664 000</b> |

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| <b>Ansvarsförbindelser</b> | Inga | Inga |
|----------------------------|------|------|

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 046 014 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

## 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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                        | Linjär           | 100      | 2081   |
| Inventarier                      | Linjär           | 5        | 2016   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

|                                                   |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 3 958 886        | 3 766 167        |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | - 20 616         | - 82 463         |
| Hyrer, garage                                     | 106 361          | 105 482          |
| Hyrer, p-platser                                  | 129 566          | 131 797          |
| Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder              | —                | - 1 044          |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage                | - 293            | —                |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser             | - 2 556          | - 3 714          |
| Rabatter                                          | - 488            | - 488            |
|                                                   | <u>4 170 861</u> | <u>3 915 736</u> |

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Bränsleavgifter, bostäder | 788 152        | 741 960        |
| Inkassointäkter           | 1 260          | 1 200          |
| Övriga rörelseintäkter    | 18 100         | 1 583          |
|                           | <u>807 512</u> | <u>744 743</u> |

#### Not 3 Driftkostnader

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 351 653          | 261 352          |
| Underhåll                            | 5 970 606        | 213 469          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 107 742          | 106 477          |
| Försäkringspremier                   | 83 512           | 67 542           |
| Kabel- och digital-TV                | 133 224          | 72 048           |
| Trädgårdsskötsel                     | 83 676           | 51 363           |
| Återbäring från Riksbyggen           | - 1 300          | - 1 800          |
| Städning gemensamma utrymmen         | 1 058            | 5 625            |
| Obligatoriska besiktningar           | 7 955            | —                |
| Snö- och halkbekämpning              | 50 869           | 92 961           |
| Förbrukningsmateriel                 | 28 611           | 29 506           |
| Fordons- och maskinkostnader         | 10 560           | 9 662            |
| Vatten                               | 408 650          | 454 144          |
| El                                   | 139 574          | 152 125          |
| Uppvärmning                          | 832 236          | 820 796          |
| Sophantering och återvinning         | 180 826          | 160 772          |
|                                      | <u>8 389 452</u> | <u>2 496 040</u> |

**Not 4 Fastighetsadministration**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode             | 82 404         | 81 252         |
| IT-kostnader                   | 10 116         | 5 423          |
| Juridiska kostnader            | 2 045          | 1 725          |
| Arvode, yrkesrevisorer         | 29 125         | 25 000         |
| Möteskostnader                 | 3 905          | –              |
| Övriga förvaltningskostnader   | 20 763         | 11 761         |
| Kreditupplysningar             | 2 025          | 8 805          |
| Kontorsmateriel                | 2 624          | –              |
| Telefon och porto              | 2 372          | –              |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 800          | 3 800          |
| Köpta tjänster                 | 7 975          | 5 768          |
| Konsultarvoden                 | –              | 10 669         |
| Bankkostnader                  | 200            | 251            |
| Övriga externa kostnader       | 252            | –              |
|                                | <u>167 606</u> | <u>154 454</u> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Lön till lokalvårdare                           | 15 000         | 18 407         |
| Fast styrelsearvode och sammanträdesarvoden     | 40 272         | 43 154         |
| Övriga ersättningar                             | 38 219         | 38 194         |
| Arvode vicevärd                                 | 88 430         | 80 904         |
| Övriga kostnadsersättningar                     | 248            | 1 316          |
| Föreningsvald revisor                           | 3 300          | 91             |
| Summa                                           | <u>185 469</u> | <u>182 066</u> |
| Sociala kostnader                               | 56 200         | 57 720         |
| (varav pensionskostnader)                       | <u>1 197</u>   | <u>–</u>       |
|                                                 | <u>241 669</u> | <u>239 786</u> |

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader                | 265 911        | 666 279        |
| Maskiner och inventarier | 21 864         | 21 864         |
|                          | <u>287 775</u> | <u>688 143</u> |

**Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

|                                                  |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag | 460        | 410        |
|                                                  | <u>460</u> | <u>410</u> |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                        |               |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank        | 393           | 1 070         |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 23 597        | 82 772        |
| Övriga ränteintäkter                                   | 510           | 267           |
|                                                        | <u>24 500</u> | <u>84 109</u> |

2014-12-31      2013-12-31

## Not 9 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  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |             |             |
| Vid årets början                             |             |             |
| Byggnader                                    | -10 958 089 | -10 291 810 |
|                                              | -10 958 089 | -10 291 810 |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 265 911   | - 666 279   |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -11 224 000 | -10 958 089 |
| Akkumulerade uppskrivningar                  |             |             |
| Vid årets början                             | —           | —           |
| Årets uppskrivning, mark                     | 6 300 000   | —           |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar   | 6 300 000   | —           |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 24 941 970  | 18 907 881  |
| Varav                                        |             |             |
| Byggnader                                    | 17 816 038  | 18 081 949  |
| Mark                                         | 7 125 932   | 825 932     |
| Taxeringsvärden                              |             |             |
| bostäder                                     | 69 400 000  | 69 400 000  |
| lokaler                                      | 1 525 000   | 1 525 000   |
| Totalt taxeringsvärde                        | 70 925 000  | 70 925 000  |
| varav byggnader                              | 50 813 000  | 50 813 000  |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                              |          |          |
|----------------------------------------------|----------|----------|
| Anskaffningsvärden                           |          |          |
| Vid årets början                             |          |          |
| Maskiner och inventarier                     | 109 318  | 109 318  |
| Summa anskaffningsvärden                     | 109 318  | 109 318  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |          |          |
| Vid årets början                             |          |          |
| Maskiner                                     | - 43 728 | - 21 864 |
|                                              | - 43 728 | - 21 864 |
| Årets avskrivningar                          |          |          |
| Maskiner                                     | - 21 864 | - 21 864 |
|                                              | - 21 864 | - 21 864 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 65 592 | - 43 728 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 43 726   | 65 590   |

2014-12-31      2013-12-31

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation**

|                                                       |            |           |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Pågående nyanläggningar för byggnader och mark        | —          | 4 819 576 |
|                                                       | —          | 4 819 576 |
| Vid årets början                                      |            |           |
| Takrenovering                                         | 4 819 576  | —         |
|                                                       | 4 819 576  | —         |
| Förändring under året                                 |            |           |
| Takrenovering                                         | 347 463    | 4 819 576 |
| Omklassificerat till periodiskt underhåll             | -5 167 039 | —         |
|                                                       | -4 819 576 | 4 819 576 |
| Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt | —          | 4 819 576 |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                 |        |       |
|-----------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 76 st andelar i Riksbyggens Intresseförening Stockholm á 500 kr | 38 000 | 5 000 |
| Föreningen har under året utökat innehavet med 66 st andelar.   | 38 000 | 5 000 |

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

|                              |       |     |
|------------------------------|-------|-----|
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 611 | 828 |
| Kundfordringar               | 60    | —   |
|                              | 5 671 | 828 |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Skattefordringar | 399    | —      |
| Skattekonto      | 49 705 | 48 225 |
|                  | 50 104 | 48 225 |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter          | 1 813  | 5 778  |
| Förutbetalda försäkringspremier | 21 896 | 17 715 |
| Förutbetalda kostnad Kabel-TV   | 16 247 | 6 004  |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 12 982 | 12 672 |
|                                 | 52 938 | 42 169 |

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                     |         |           |                          |
|-------------------------------------|---------|-----------|--------------------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen |         | 1 900 000 | 2 000 000                |
| Typ                                 | Saldo   | Ränta     | Slutdatum                |
| 30 dagar                            | 500 000 | 0,70      | 2015-01-15               |
| 90 dagar                            | 600 000 | 1,05      | 2015-01-15               |
| 90 dagar                            | 800 000 | 0,75      | 2015-03-15               |
|                                     |         |           | 1 900 000      2 000 000 |

2014-12-31      2013-12-31

#### Not 17 Kassa och bank

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa                    | 1 500          | 1 500          |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 510 987        | 748 930        |
|                              | <u>512 487</u> | <u>750 430</u> |

| Not 18 Eget kapital               | Bundet    | Bundet            | Bundet         | Fritt               | Fritt          |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Insatser  | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början                  | 1 001 970 |                   | 886 903        | 30 383              | 393 006        |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |           |                   |                | 393 006             | - 393 006      |
| Avsättning till underhållsfond    |           |                   | 1 015 000      | -1 015 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |           |                   | - 803 567      | 803 567             |                |
| Årets uppskrivning, mark          |           | 6 300 000         |                |                     |                |
| Årets resultat                    |           |                   |                |                     | -4 848 076     |
| Vid årets slut                    | 1 001 970 | 6 300 000         | 1 098 336      | 211 956             | -4 848 076     |

#### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                  | 22 690 858        | 23 014 227        |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 344 619         | - 323 522         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | <u>22 346 239</u> | <u>22 690 705</u> |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SBAB         | 2,25% | 2021-09-13  | 1 826 563         |         | 21 570         | 1 804 993         |
| SBAB         | 2,67% | 2015-06-15  | 1 826 563         |         | 21 570         | 1 804 993         |
| SBAB         | 2,72% | 2016-09-05  | 1 389 100         |         |                | 1 389 100         |
| SBAB         | 2,72% | 2021-06-28  | 1 550 279         |         | 18 000         | 1 532 279         |
| SBAB         | 2,72% | 2021-06-28  | 822 500           |         | 10 000         | 812 500           |
| SBAB         | 2,90% | 2016-01-13  | 4 000 000         |         |                | 4 000 000         |
| SBAB         | 3,04% | 2018-06-15  | 2 471 000         |         |                | 2 471 000         |
| SBAB         | 3,42% | 2021-02-15  | 1 740 000         |         | 40 000         | 1 700 000         |
| SBAB         | 3,49% | 2018-06-15  | 1 113 497         |         | 26 287         | 1 087 210         |
| SBAB         | 3,52% | 2018-10-12  | 2 000 000         |         |                | 2 000 000         |
| SBAB         | 3,95% | 2015-11-16  | 2 371 220         |         | 55 841         | 2 315 379         |
| SBAB         | 3,95% | 2015-11-16  | 1 903 505         |         | 130 101        | 1 773 404         |
|              |       |             | <b>23 014 228</b> |         | <b>323 369</b> | <b>22 690 858</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 344 619 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 378 476 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 967 763 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 312 462        | 387 099        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 8 601          | 5 061          |
| Avräkning hyror och avgifter       | —              | 12 000         |
|                                    | <u>321 063</u> | <u>404 160</u> |

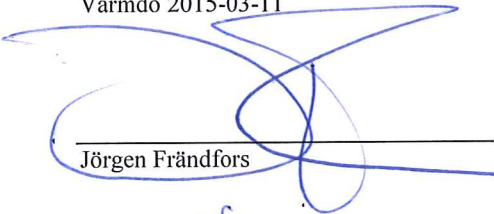
2014-12-31

2013-12-31

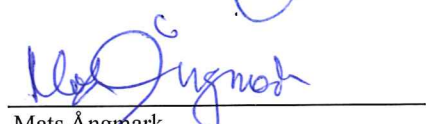
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

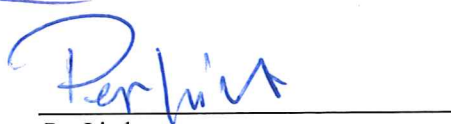
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                 | 136            | —              |
| Upplupna räntekostnader                             | 40 824         | 48 593         |
| Upplupna elkostnader                                | 16 498         | 15 384         |
| Upplupna värmekostnader                             | 97 935         | 85 314         |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | —              | 3 056          |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 28 000         | 26 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                            | —              | 112 925        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 825          | 10 615         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 393 287        | 409 522        |
|                                                     | <u>584 505</u> | <u>711 409</u> |

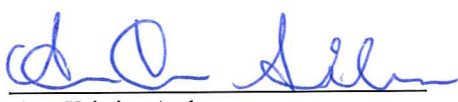
Värmdö 2015-03-11

  
 Jörgen Frändfors

  
 Mats Larsson

  
 Mats Ångmark

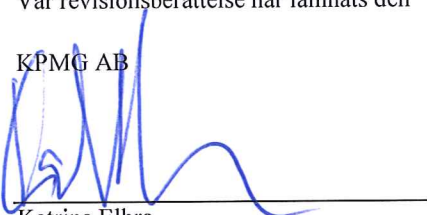
  
 Per Lind

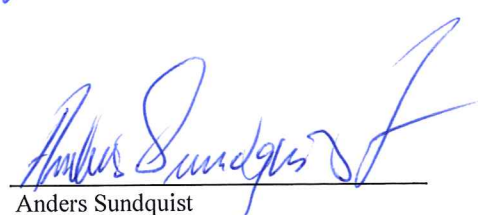
  
 Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

27 april 2015

KPMG AB

  
 Katrine Elbra  
 Godkänd revisor

  
 Anders Sundquist  
 Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2014.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2015

KPMG AB

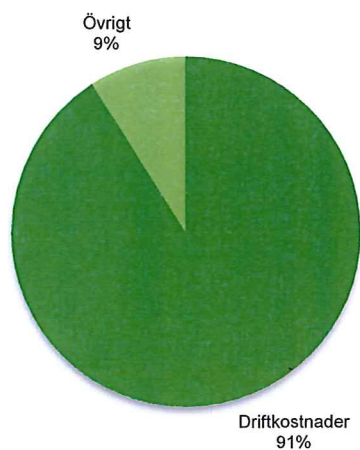
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Anders Sundquist

# Nyckeltal

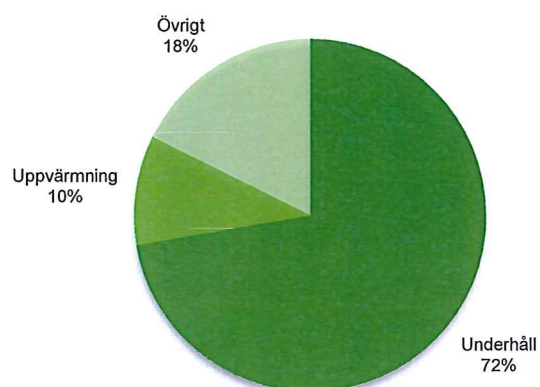
## Kostnadsfördelning

|                                                            | 2014             | 2013             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader                                             | 8 389 452        | 2 496 040        |
| Fastighetsadministration                                   | 167 606          | 154 454          |
| Personalkostnader                                          | 241 669          | 239 786          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 287 775          | 688 143          |
| <b>Summa kostnader</b>                                     | <b>9 086 502</b> | <b>3 578 423</b> |



**Driftskostnadsfördelning**

|                                      | 2014             | 2013             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 351 653          | 261 352          |
| Underhåll                            | 5 970 606        | 213 469          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 107 742          | 106 477          |
| Försäkringspremier                   | 83 512           | 67 542           |
| Kabel- och digital-TV                | 133 224          | 72 048           |
| Trädgårdsskötsel                     | 83 676           | 51 363           |
| Återbäring från Riksbyggen           | - 1 300          | - 1 800          |
| Städning gemensamma utrymmen         | 1 058            | 5 625            |
| Obligatoriska besiktningar           | 7 955            | 0                |
| Snö- och halkbekämpning              | 50 869           | 92 961           |
| Förbrukningsmateriel                 | 28 611           | 29 506           |
| Fordons- och maskinkostnader         | 10 560           | 9 662            |
| Vatten                               | 408 650          | 454 144          |
| El                                   | 139 574          | 152 125          |
| Uppvärmning                          | 832 236          | 820 796          |
| Sophantering och återvinning         | 180 826          | 160 772          |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>8 389 452</b> | <b>2 496 040</b> |



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

|                                      | 2014         | 2013       |
|--------------------------------------|--------------|------------|
|                                      | 6528         | 6528       |
|                                      | Kr / kvm     | Kr / kvm   |
| Reparationer                         | 54           | 40         |
| Underhåll                            | 915          | 33         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 17           | 16         |
| Försäkringspremier                   | 13           | 10         |
| Kabel- och digital-TV                | 20           | 11         |
| Trädgårdsskötsel                     | 13           | 8          |
| Städning gemensamma utrymmen         | 0            | 1          |
| Obligatoriska besiktningar           | 1            | 0          |
| Snö- och halkbekämpning              | 8            | 14         |
| Förbrukningsmateriel                 | 4            | 5          |
| Fordons- och maskinkostnader         | 2            | 1          |
| Vatten                               | 63           | 70         |
| El                                   | 21           | 23         |
| Uppvärmning                          | 127          | 126        |
| Sophantering och återvinning         | 28           | 25         |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>1 285</b> | <b>382</b> |

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

## 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.

### **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**

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del 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.

---

# 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)