Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

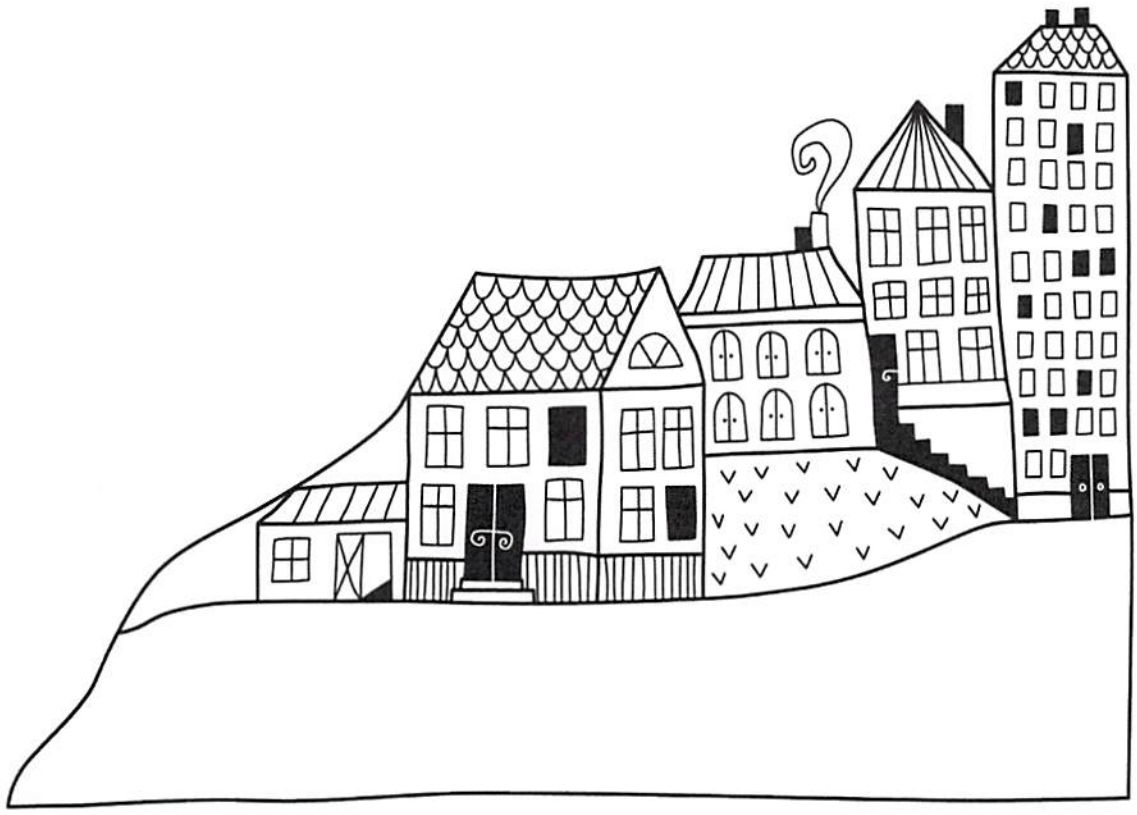
RB BRF Värmdöhus nr 1
Org nr: 716416-7467



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Värmdöhus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2016-07-12.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år. Avgifterna är högre m.a.a. avgiftshöjning 2017-02-02 och driftkostnaderna är något högre främst beroende på reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -442 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
24	35	11	6		76

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	30	67

Total tomtarea:	26 377 m²
Total bostadsarea:	6 528 m²
Total lokalarea:	172 m²

Årets taxeringsvärde	73 284 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 284 000 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

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Värmdö kommun	Vatten och sophämtning
TeliaSonera AB	Kabel-TV
Vattenfall och Telge Energi	El
Vattenfall	Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 318 tkr och planerat underhåll för 2 524 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 december 2017 och visar på ett underhållsbehov på 13 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 300 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr och motsvarar då föreningens kommande årliga behov av avsättning på evig sikt enligt senaste underhållsplan.

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	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fasadrenovering	2 524

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2018	
Asfaltsytor	2018	
Avstängningsventiler för vatten	2018	
Takplåt	2019	
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	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sundquist	Ordförande	Stämman	2019
Mats Larsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Mats Ångmark	Sekreterare	Stämman	2018
Per Lind		Stämman	2019
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Olausson	Stämman	2018
Helena Bengtsson	Stämman	2019
Mikael Sandström	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Mats Holgert	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Stämman
Lars Åberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Helena Johansson	Stämman
Emma Lillienwall	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fasadrenoveringen färdigställts. Under 2016 har föreningen utfört statuskontroll där det konstaterades att ett antal badrum har fuktskador i mindre omfattning. Under verksamhetsåret 2017 har föreningen påbörjat ett åtgärdsprogram.

Medlemsinformation

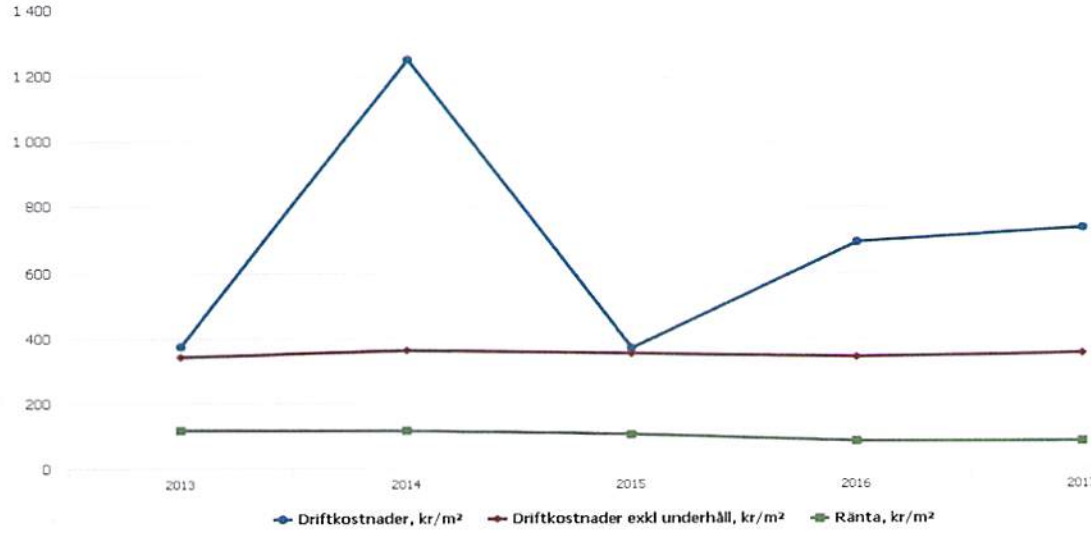
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 307	5 176	5 170	4 959	4 658
Resultat efter finansiella poster	-708	-690	1 348	-4 848	393
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 742	-1 702	170	-5 575	481
Avsättning till underhållsfond kr/m²	194	194	219	151	90
Resultat efter fondförändring	236	386	-	-5060	6
Balansomslutning	27 875	28 927	28 540	27 545	26 640
Soliditet %	13	15	18	14	9
Likviditet %	263	331	270	176	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	642	623	636	606	577
Bränsletillägg, kr/m²	135	135	121	121	114
Driftkostnader, kr/m²	718	694	368	1 252	373
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	341	340	351	361	341
Ränta, kr/m²	80	81	102	114	115
Underhållsfond, kr/m²	64	205	365	164	132
Lån, kr/m²	3 455	3 510	3 337	3 387	3 435

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 001 970	6 300 000	1 370 626	-3 560 235	-689 550
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			280 000	-280 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-689 550	689 550
Reservering underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 524 175	2 524 175	
Årets resultat					-708 181
Vid årets slut	**1 001 970**	**6 300 000**	**426 451**	**-3 305 610**	**-708 181**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 529 785
Årets resultat	-708 181
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 524 175
Summa	**-4 013 790**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra avsättning till underhållsfonden	-124 000
Att balansera i ny räkning	**- 4 137 790**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 307 047	5 175 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 272	19 372
Summa rörelseintäkter		**5 333 319**	**5 195 250**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 815 033	-4 652 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 842	-162 877
Personalkostnader	Not 6	-258 950	-254 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 911	-287 773
Summa rörelsekostnader		**-5 522 736**	**-5 357 520**
Rörelseresultat		**-189 418**	**-162 270**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 496	3 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 641	12 325
Räntekostnader och liknande poster		-535 900	-543 100
Summa finansiella poster		**-518 763**	**-527 279**
Resultat efter finansiella poster		**-708 181**	**-689 550**
Årets resultat		**-708 181**	**-689 550**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 144 237	24 410 148
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 144 237**	**24 410 148**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**38 000**	**38 000**
Summa anläggningstillgångar		**24 182 237**	**24 448 148**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	388
Övriga fordringar	Not 12	121 584	51 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 371	34 457
Summa kortfristiga fordringar		**181 955**	**85 951**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 510 401	4 393 397
Summa kassa och bank		**3 510 401**	**4 393 397**
Summa omsättningstillgångar		**3 692 356**	**4 479 348**
Summa Tillgångar		**27 874 593**	**28 927 496**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
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		426 451	1 370 626
Summa bundet eget kapital		**7 728 421**	**8 672 596**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 305 610	-3 560 235
Årets resultat		-708 181	-689 550
Summa fritt eget kapital		**-4 013 790**	**-4 249 785**
Summa eget kapital		**3 714 631**	**4 422 812**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 762 626	23 151 720
Summa långfristiga skulder		**22 762 626**	**23 151 720**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	389 069	364 591
Leverantörskulder		245 347	119 706
Skatteskulder		4 639	1 067
Övriga skulder	Not 16	159 940	201 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	598 341	665 788
Summa kortfristiga skulder		**1 397 336**	**1 352 964**
Summa Eget kapital och Skulder		**27 874 593**	**28 927 496**

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, färdigavskrivning 2016-12-31	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 191 161	4 064 637
Hyror, garage	105 481	104 017
Hyror, p-platser	131 972	129 940
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 448	-3 524
Bränsleavgifter, bostäder	881 881	880 808
Summa nettoomsättning	**5 307 047**	**5 175 878**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 032	0
Övriga rörelseintäkter	19 465	19 372
Försäkringsersättningar	2 775	0
Summa övriga rörelseintäkter	**26 272**	**19 372**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-2 524 175	-2 375 886
Reparationer	-318 236	-187 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 780	-109 208
Försäkringspremier	-77 776	-73 756
Kabel- och digital-TV	-194 988	-194 981
Återbäring från Riksbyggen	2 700	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 162	-42 428
Obligatoriska besiktningar	-11 938	-67 438
Snö- och halkbekämpning	-60 432	-78 414
Förbrukningsinventarier	-76 240	-44 546
Fordons- och maskinkostnader	120	-8 375
Vatten	-381 730	-339 859
Fastighetsel	-128 650	-148 191
Uppvärmning	-760 615	-779 450
Sophantering och återvinning	-167 131	-173 596
Förvaltningsarvode drift	0	-30 500
Summa driftkostnader	**-4 815 033**	**-4 652 823**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 482	-88 944
IT-kostnader	-1 485	-2 605
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-27 750
Övriga förvaltningskostnader	-19 195	-5 310
Kreditupplysningar	-848	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 032	0
Kontorsmateriel	-1 267	-2 182
Telefon och porto	0	-2 280
Medlems- och föreningsavgifter	-8 797	-3 800
Bankkostnader	-1 435	-225
Övriga externa kostnader	-26 551	-26 156
Summa övriga externa kostnader	**-182 842**	**-162 877**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 910	-18 000
Styrelsearvoden	-37 491	-36 756
Sammanträdesarvoden	-3 284	-6 480
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 717	-48 085
Arvode vicevärd	-91 415	-84 301
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-61 133	-60 125
Summa personalkostnader	**-258 950**	**-254 047**

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 911	-265 911
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-21 862
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-265 911**	**-287 773**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 496	3 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**3 496**	**3 496**

Not 9 Byggnader och Mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 040 038	27 040 038
Byggnadsinventarier	2 000 000	2 000 000
Mark	825 932	825 932
	29 865 970	**29 865 970**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**29 865 970**	**29 865 970**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 755 822	-11 489 911
	- 11 755 822	**- 11 489 911**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 911	-265 911
	- 265 911	**- 265 911**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 12 021 733**	**- 11 755 822**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	**6 300 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**24 144 237**	**24 410 148**
Varav		
Byggnader	17 018 305	17 284 216
Mark	7 125 932	7 125 932
Taxeringsvärden		
Byggnader	51 442 000	51 442 000
Mark	21 842 000	21 842 000
Totalt taxeringsvärde	**73 284 000**	**73 284 000**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	109 318	109 318
	109 318	**109 318**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**109 318**	**109 318**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-109 318	-87 456
	- 109 318	**- 87 456**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-21 862
	0	**- 21 862**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-109 318	-109 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-109 318**	**-109 318**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	38 000	38 000
Summa andra långfristiga fordringar	**38 000**	**38 000**

76 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	54 584	51 106
Andra kortfristiga fordringar, fordran leverantör	67 000	0
Summa övriga fordringar	**121 584**	**51 106**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 517	18 208
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 261	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 249	16 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 344	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**60 371**	**34 457**

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB *)	2 222 565	3 708 924
Transaktionskonto i Swedbank	1 282 836	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat 2017	0	679 473
Summa kassa och bank	**3 510 401**	**4 393 397**

*)*Sparkonto hos SBAB har per 2017-12-31 en avkastningsränta på 0,40%*

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	23 151 695	23 516 311
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-389 069	-364 591
Långfristig skuld vid årets slut	**22 762 626**	**23 151 720**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,49 %	2018-06-15	1 027 931,00	0,00	33 363,00	994 568,00
SBAB	3,04 %	2018-06-15	2 471 000,00	0,00	0,00	2 471 000,00
SBAB	3,52 %	2018-10-12	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,40 %	2019-11-20	1 480 124,00	0,00	165 023,00	1 315 101,00
SBAB	1,40 %	2019-11-20	2 189 482,00	0,00	70 848,00	2 118 634,00
SBAB	1,84 %	2020-06-12	1 793 547,00	0,00	0,00	1 793 547,00
SBAB	1,28 %	2020-09-21	1 389 100,00	0,00	0,00	1 389 100,00
SBAB	1,45 %	2020-09-21	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	1,89 %	2020-11-20	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	3,42 %	2021-02-15	1 620 000,00	0,00	40 000,00	1 580 000,00
SBAB	2,72 %	2021-06-28	792 500,00	0,00	10 000,00	782 500,00
SBAB	2,72 %	2021-06-28	1 496 279,00	0,00	18 000,00	1 478 279,00
SBAB	2,25 %	2021-09-13	1 756 348,00	0,00	27 382,00	1 728 966,00
Summa			**23 516 311,00**	**0,00**	**364 616,00**	**23 151 695,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 069 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 389 069 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	153 873	193 790
Skuld sociala avgifter och skatter	5 827	8 022
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Summa övriga skulder	**159 940**	**201 812**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	185	185
Upplupna räntekostnader	37 793	37 977
Upplupna elkostnader	16 660	16 660
Upplupna värmekostnader	0	103 541
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 000	7 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 703	470 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**598 341**	**665 788**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	27 664 000	27 664 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gustavsberg 6/3-18
Ort och datum

Anders Sundquist

Mats Larsson

Mats Ångmark

Per Lind

Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Mats Holgert
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 att utföra 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 2017 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 godkänd revisor 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2018

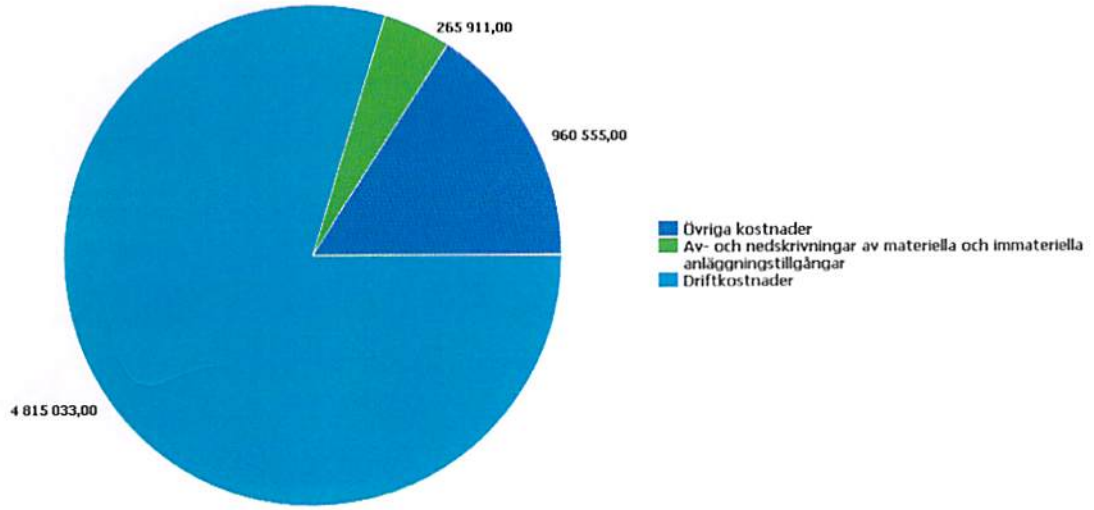
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Mats Holgert
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 815 033	4 652 823
Övriga externa kostnader	182 842	162 877
Personalkostnader	258 950	254 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	265 911	287 773
Finansiella poster	518 763	527 279
Summa kostnader	**6 041 499**	**5 884 800**



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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet