

Årsredovisning

Rb Brf Värmdöhus nr 1
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716416-7467

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Rb Brf Värmdöhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Jörgen Frändfors	Ordförande	Stämman	2015
Mats Larsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Mats Ångmark	Sekreterare	Stämman	2014
Per Lind	Ledamot	Stämman	2015
Susanna Tiainen	Ledamot	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Eva Frank		Stämman	2014
Ulla Olausson		Stämman	2014
Anna Hellström		Riksbyggen	-

Ordinarie revisorer

Anders Sundquist	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Godkänd	Stämman

Revisorssuppleanter

Håkan Johansson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Godkänd	Stämman

Valberedning

Elisabeth Silow	Sammanställande	Stämman	Avflytt 2013-11-30
Lisa Lundholm		Stämman	Avflytt 2013-11-27

Studieorganisatör

Ulla Olausson	Studieorganisatör	Styrelsen
---------------	-------------------	-----------

Vicevärd

Mats Larsson	Vice värd	Styrelsen
--------------	-----------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:23 i Värmdö kommun. 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:

1 rok	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 kvm
Total bostadsarea:	6 528 kvm
Total lokalarea:	172 kvm

Årets taxeringsvärde	70 925 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 338 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar samt bostadsrättsförsäkrade.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 261 tkr och planerat underhåll för 213 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 030 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 603 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr.

Större planerat underhåll avser byte målning träfasader och taksprång samt byte av takfläktar.

Byggnader skrivs av enligt plan. Planen utgör 2% av anskaffningsvärdet, vilket motsvarar 666 tkr/år.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

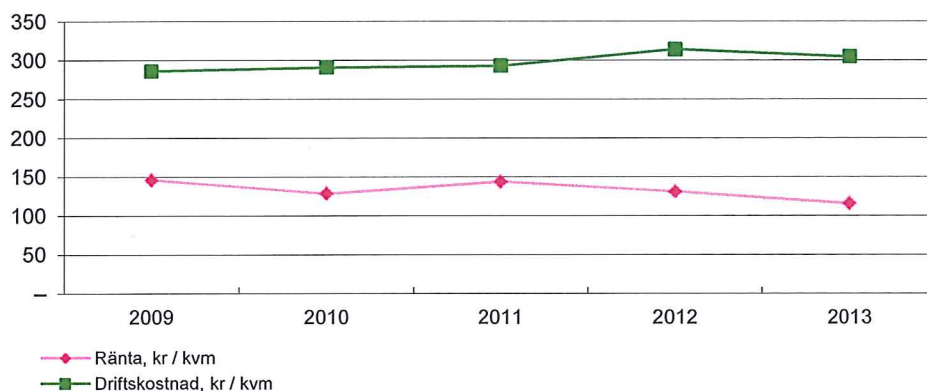
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 maj 2013. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att föreningen har haft lägre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst kostnaden för förvaltning samt snö och halkbekämpning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb Brf Värmdöhus nr 1:s stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 660	4 575	4 500	4 498	4 496
Årets resultat	393	- 901	14	238	- 22
Balansomslutning	26 640	24 845	28 356	28 596	28 797
Soliditet %	9%	8%	10%	10%	9%
Likviditet %	174%	273%	202%	480%	454%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	577	577	577	577	577
Bränsletillägg, kr / kvm	114	107	107	107	107
Driftskostnad, kr / kvm	304	314	293	291	286
Ränta, kr / kvm	115	131	144	128	146
Underhållsfond, kr / kvm	132	75	204	205	173
Lån, kr / kvm	3 435	3 207	3 616	3 676	3 737

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2014 då avgifterna höjdes med 5%. Föreningen har även förändrat bränsleavgifterna senast den 1 juli 2013 då bränsleavgifterna höjdes med 13%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 577 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	416 914
Årets resultat före fondförändring	393 006
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>213 469</u>
Summa överskott	423 389

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>423 389</u>
----------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 920 982	3 862 720
Hyses- och avgiftsbortfall		- 5 246	- 1 344
Bränsleavgifter		741 960	696 676
Övriga förvaltningsintäkter		2 783	17 384
		<u>4 660 479</u>	<u>4 575 435</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 261 352	- 224 605
Planerat underhåll	3	- 213 469	- 1 369 125
Fastighetsavgift/skatt		- 106 477	- 107 853
Driftkostnader	4	- 2 039 902	- 2 103 404
Övriga kostnader	5	- 29 293	- 6 580
Personalkostnader	6	- 239 786	- 211 941
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 688 143	- 688 143
		<u>- 3 578 423</u>	<u>- 4 711 651</u>
Rörelseresultat		1 082 056	- 136 216
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteintäkter och liknande poster	8	84 109	111 750
Räntekostnader fastighetslån		- 773 569	- 877 017
		<u>- 689 050</u>	<u>- 764 767</u>
Resultat efter finansiella poster		393 006	- 900 983
Årets resultat		393 006	- 900 983
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		213 469	1 369 125
Resultat efter fondförändring		6 475	- 31 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 907 881	19 574 160
Inventarier, verktyg och installationer	10	65 590	87 454
Pågående byggnation och förskott	11	4 819 576	—
		<u>23 793 047</u>	<u>19 661 614</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		23 798 047	19 666 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		828	1 044
Övriga fordringar	13	48 225	76 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 169	36 569
		<u>91 222</u>	<u>113 739</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 000 000	4 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 500	1 500
Avräkning med Swedbank		748 930	863 268
		<u>750 430</u>	<u>864 768</u>
Summa omsättningstillgångar		2 841 652	5 178 508
SUMMA TILLGÅNGAR		26 639 699	24 845 122

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 001 970	1 001 970
Underhållsfond		886 903	500 372
		<u>1 888 873</u>	<u>1 502 342</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		416 914	448 772
Årets resultat		393 006	- 900 983
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		213 469	1 369 125
		<u>423 389</u>	<u>416 914</u>
Summa eget kapital		2 312 262	1 919 256
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	22 690 705	21 028 262
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	323 522	458 915
Leverantörsskulder		191 934	176 493
Skatteskulder		5 706	11 864
Medlemmarnas reparationsfonder		387 099	419 940
Övriga kortfristiga skulder	18	17 061	233 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	711 409	596 486
		<u>1 636 732</u>	<u>1 897 603</u>
Summa skulder		24 327 437	22 925 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 639 699	24 845 122
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 664 000	27 664 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Rak	2%
Inventarier	Rak	20%

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 766 167	3 766 229
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 82 463	- 82 463
Hyror, garage	105 482	88 493
Hyror, p-platser	131 797	90 462
	<u>3 920 982</u>	<u>3 862 720</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	–	41 026
Vattenskador	142 229	42 800
Lokaler	30 858	–
Tvättstugor	13 472	35 192
Gemensamma utrymmen	6 185	2 695
Installationer	–	42 144
Vatten/Avlopp	23 607	20 784
Värme	18 944	1 625
Ventilation	3 532	4 999
Elinstallationer	7 794	–
Låssystem	6 808	–
Huskropp	6 599	2 507
Gårdar och grönanläggningar	–	24 755
Garage och parkeringsplatser	–	6 078
Vandalisering	1 325	–
	<u>261 352</u>	<u>224 605</u>

Not 3 Planerat underhåll

Ny tvättmaskin	42 450	–
Låssystem	82 769	–
Värmeväxlare med styrutrustning, undercentral	–	1 342 500
Underhåll gräsytor	69 375	26 625
Dränering	18 875	–
	<u>213 469</u>	<u>1 369 125</u>



Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	67 542	54 540
Förvaltningsarvode	81 252	123 129
Kabel-TV	72 048	77 244
IT-kostnader	5 423	7 179
Juridiska kostnader	1 725	1 200
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	26 750
Övriga förvaltningskostnader	11 761	12 568
Trädgårdsskötsel	51 363	46 928
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 500
Städning gemensamma utrymmen	5 625	–
Obligatoriska besiktningar	–	11 688
Snö- och halkbekämpning	92 961	122 070
Förbrukningsmateriel	29 506	77 868
Fordons- och maskinkostnader	9 662	2 369
Vatten	454 144	456 022
El	152 125	144 093
Uppvärmning	820 796	785 134
Sophantering och återvinning	160 772	157 123
	<u>2 039 902</u>	<u>2 103 404</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	8 805	2 063
Medlems- och föreningsavgifter	3 800	3 800
Köpta tjänster	5 768	–
Konsultarvoden	10 669	–
Bankkostnader	251	717
	<u>29 293</u>	<u>6 580</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städ	18 407	18 306
Styrelsearvode	43 154	34 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda samt AU arvode	38 194	29 400
Övriga kostnadsersättningar	1 316	–
Arvode vicevärd	80 904	78 492
Föreningsvald revisor	91	3 300
Summa	<u>182 066</u>	<u>163 548</u>
Sociala kostnader	<u>57 720</u>	<u>48 393</u>
	<u>239 786</u>	<u>211 941</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	666 279	666 279
Inventarier	21 864	21 864
	<u>688 143</u>	<u>688 143</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 070	1 044
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	82 772	110 410
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	101
Övriga ränteintäkter, skattekonto	267	195
	<u>84 109</u>	<u>111 750</u>

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
	<u>29 865 970</u>	<u>29 865 970</u>

Summa anskaffningsvärden

29 865 970 29 865 970

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 291 810	-9 625 531
	<u>-10 291 810</u>	<u>-9 625 531</u>

Årets avskrivning byggnader

- 666 279 - 666 279

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 958 089 -10 291 810

Restvärde enligt plan vid årets slut

18 907 881 19 574 160**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	109 318	12 312
Maskiner, vinterunderhåll	—	31 500
inventarier, kopiator	—	5 000
Maskiner, gräsklippare	—	66 000
	<u>109 318</u>	<u>114 812</u>

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	—	109 318
	<u>—</u>	<u>109 318</u>

Utrangeringar

Maskiner, gräsklippare	—	- 12 312
Maskiner, vinterunderhåll	—	- 31 500
Inventarier, kopiator	—	- 5 000
Maskiner, gräsklippare	—	- 66 000
	<u>—</u>	<u>- 114 812</u>

Summa anskaffningsvärden

109 318 109 318

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

- 21 864 —

Årets avskrivningar

Maskiner	- 21 864	- 21 864
	<u>- 21 864</u>	<u>- 21 864</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 43 728 - 21 864

Restvärde enligt plan vid årets slut

65 590 87 454

Not 11 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott (Takrenovering)	4 819 576	–
	4 819 576	–

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

10 st andelar i Riksbyggens Intresseförening Stockholm á 500 kr.	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	48 225	48 626
Andra kortfristiga fordringar	–	27 500
	48 225	76 126

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 778	5 410
Förutbetalda försäkringspremier	17 715	13 539
Förutbetalda kabel-tv-avgift	6 004	6 004
Övriga förutbetalda kostnader	12 672	11 616
	42 169	36 569

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	4 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,00	2014-02-10

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 001 970	500 372	1 317 897	- 900 983
Disposition enl årsstämmobeslut			- 900 983	900 983
Avsättning till underhållsfond		600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 213 469	213 469	
Årets resultat				393 006
Vid årets slut	1 001 970	886 903	30 383	393 006

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	23 014 227	21 487 177
Avgår nästa års amortering	- 323 522	- 458 915
Skuld vid årets slut	22 690 705	21 028 262

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,56%	2014-06-04	169 060		169 060	0
SBAB	2,67%	2015-06-15	1 846 485		19 922	1 826 563
SBAB	2,72%	2016-09-05	1 389 100			1 389 100
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	3,43%	2014-08-14	1 568 279		18 000	1 550 279
SBAB	3,43%	2014-08-14	832 500		10 000	822 500
SBAB	3,49%	2018-06-15	1 137 772		24 275	1 113 497
SBAB	3,52%	2018-10-12		2 000 000		2 000 000
SBAB	3,95%	2015-11-16	2 422 802		51 582	2 371 220
SBAB	3,95%	2015-11-16	2 023 694		120 189	1 903 505
SBAB	4,20%	2014-11-05	1 846 485		19 922	1 826 563
SBAB	5,17%	2014-04-09	1 780 000		40 000	1 740 000
			21 487 177	2 000 000	472 950	23 014 227

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	5 061	5 798
Avräkning hyror och avgifter	12 000	—
Avräkning lån, ränte och amortering betald 2013-01-01.	—	228 107
	17 061	233 905

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	1 568
Upplupna räntekostnader	48 593	53 051
Upplupna elkostnader	15 384	20 041
Upplupna värmekostnader	85 314	99 440
Upplupna kostnader för renhållning	3 056	–
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	112 925	6 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 615	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	24 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 522	348 208
	<u>711 409</u>	<u>596 486</u>

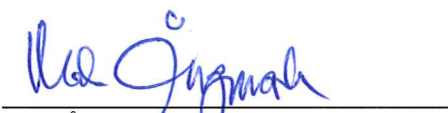
Gustavsberg 2014- 03-24



Jörgen Frändfors



Mats Larsson



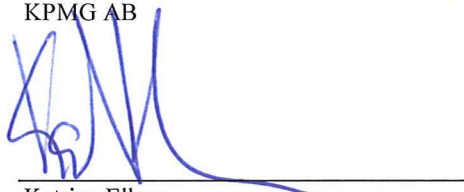
Mats Ångmark



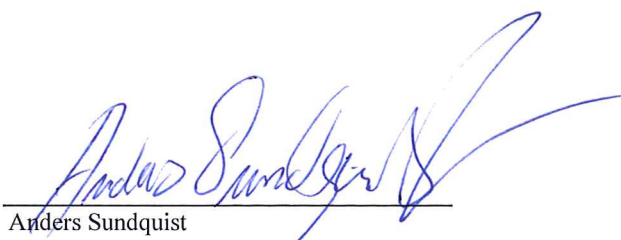
Per Lind



Anna Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- 03-24
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 2013.

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 2013 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 2013.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2014

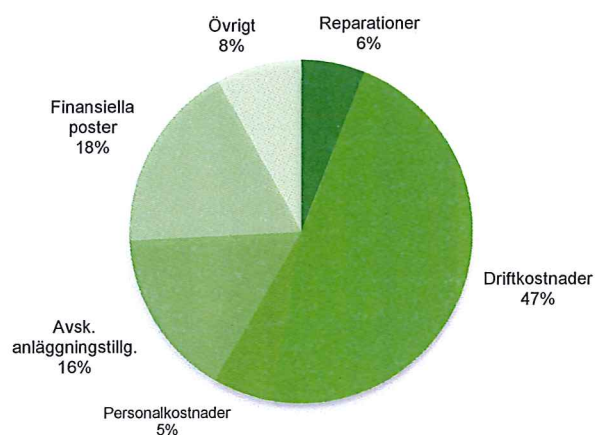
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

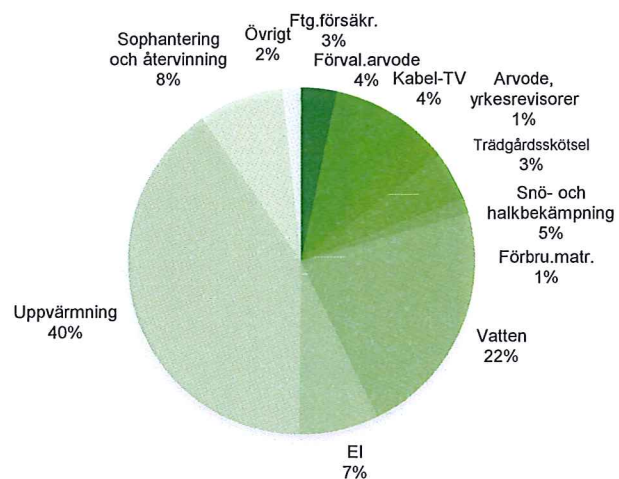
Anders Sundquist

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	261 352	224 605
Planerat underhåll	213 469	1 369 125
Fastighetsavgift/skatt	106 477	107 853
Driftkostnader	2 039 902	2 103 404
Övriga kostnader	29 293	6 580
Personalkostnader	239 786	211 941
Avskrivning av anläggningstillgångar	688 143	688 143
Finansiella poster	773 569	877 017
Summa kostnader	4 351 992	5 588 668



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	67 542	54 540
Förvaltningsarvode	81 252	123 129
Kabel-TV	72 048	77 244
IT-kostnader	5 423	7 179
Juridiska kostnader	1 725	1 200
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	26 750
Övriga förvaltningskostnader	11 761	12 568
Trädgårdsskötsel	51 363	46 928
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 500
Städning gemensamma utrymmen	5 625	0
Obligatoriska besiktningar	0	11 688
Snö- och halkbekämpning	92 961	122 070
Förbrukningsmateriel	29 506	77 868
Fordons- och maskinkostnader	9 662	2 369
Vatten	454 144	456 022
El	152 125	144 093
Uppvärmning	820 796	785 134
Sophantering och återvinning	160 772	157 123
Summa driftkostnader	2 039 902	2 103 404



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6528

6528

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	10	8
Förvaltningsarvode	12	19
Kabel-TV	11	12
IT-kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisor	4	4
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Trädgårdsskötsel	8	7
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Obligatoriska besiktningar	0	2
Snö- och halkbekämpning	14	19
Förbrukningsmateriel	5	12
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	70	70
El	23	22
Uppvärmning	126	120
Sophantering och återvinning	25	24
Summa driftkostnader	312	322

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.

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.

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 nr 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

