

---

# Årsredovisning

---

RBF ARVIKAHUS 2  
1/9 2013 - 31/8 2014  
Org nr 772000-0947

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 överlåtas 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 folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med 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.

## Dagordning

---

- A Stämmans öppnande
- B Fastställande av röstlängd
- C Val av ordförande för stämman
- D Val av sekreterare för stämman
- E Val av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- F Val av rösträknare
- G Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- H Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I Framläggande av revisorernas berättelse
- J Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- K Beslut om resultatdisposition
- L Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- M Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- N Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter samt revisorer
- O Beslut om stämman skall välja styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R Val av valberedning
- S Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- T Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ARVIKAHUS 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-09-01 - 2014-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.  
årsstämman

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	
Sture Kjellgren	Ordförande	Stämman	2015
Eva Andersson	Sekreterare	Stämman	2014
Ann-Brith Jansson	Ledamot	Stämman	2014
Dennis Hansen	Ledamot	Stämman	2015
Lars Lidén	Ledamot	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Fredrik Bruun		Stämman	2014
Daniel Palm		Stämman	2014
Siv Johansson		Stämman	2014
Gunn-Britt Simm		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Tore Fredriksson		Stämman	

### Valberedning

Elin Larsson		Stämman	
Jonas Fredriksson		Stämman	

### Vicevärd

Lena Kjellgren	Vice värd	Styrelsen	
----------------	-----------	-----------	--

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 i Arvika kommun. På fastigheten finns 3st byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Sävsjögatan 45 A-C, 47 A-C och 49 A-C i Arvika.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6	21	22	5		

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	15	30

Total bostadsarea:

3 393 m<sup>2</sup>

Total lokalarea:

301 m<sup>2</sup> PR

Årets taxeringsvärde	11 415 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 415 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 826 kr och planerat underhåll för 57 403 kr.  
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningen kommer under nästa verksamhetsår att genomföra följande planerat underhåll: målning av alla trapphus, underhåll av skorstenar, radonmätning, målning av fönsterbleck, asfaltering samt byte av termostater.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2013. Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för planerat underhåll samt lägre räntekostnad. PR

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	2 621	2 619	2 624	2 622	2 618
Årets resultat	518	344	284	- 305	320
Resultat efter fondförändringar	225	195	400	208	267
Balansomslutning	11 857	12 208	11 954	11 909	12 503
Soliditet	25%	20%	17%	15%	17%
Likviditet	1064%	1116%	1226%	970%	820%
Avgifts- och hyresbortfall	0,35%	0,40%	0,36%	0,32%	0,33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	747	747	747	749	746
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	333	347	301	329	309
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	77	100	103	110	102
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	282	202	162	194	332
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 321	2 559	2 601	2 641	2 679

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 591 469
Årets resultat före fondförändring	517 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 403
Summa överskott	<u>1 816 488</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>1 816 488</u>

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

PR

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 622 305	2 620 693
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 9 242	- 10 489
Bränsleavgifter	3	5 641	5 641
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 519	3 008
		<u>2 621 223</u>	<u>2 618 853</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 85 626	- 83 999
Planerat underhåll	6	- 57 403	- 201 198
Fastighetsavgift/skatt		- 39 026	- 39 026
Driftkostnader	7	-1 231 501	-1 279 851
Övriga kostnader	8	- 11 491	- 3 063
Personalkostnader	9	- 251 599	- 188 277
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 192 661	- 196 060
		<u>-1 869 308</u>	<u>-1 991 473</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>751 915</b>	<b>627 380</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		460	410
Ränteintäkter och liknande poster	11	48 685	83 404
Räntekostnader och liknande poster	12	- 283 445	- 367 573
		<u>- 234 300</u>	<u>- 283 759</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>517 616</b>	<b>343 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>517 616</b>	<b>343 621</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		57 403	201 198
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>225 019</b>	<b>194 819</b> PR



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	6 333 002	6 515 813
Inventarier, verktyg och installationer	14	15 100	24 950
		<u>6 348 102</u>	<u>6 540 763</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 353 102</b>	<b>6 545 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 878	2 808
Skattefordringar	16	924 904	938 007
Övriga fordringar	17	50 971	41 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	25 944	25 268
		<u>1 008 697</u>	<u>1 007 302</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 500 000	—
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		2 993 157	4 652 476
		<u>2 995 157</u>	<u>4 654 476</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 503 854</b>	<b>5 661 778</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 856 956</b>	<b>12 207 541</b>

PR

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		67 905	67 905
Underhållsfond		1 039 841	747 244
		<u>1 107 746</u>	<u>815 149</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 591 469	1 396 651
Årets resultat		517 616	343 621
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		57 403	201 198
		<u>1 816 488</u>	<u>1 591 469</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 924 234</b>	<b>2 406 618</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	21	8 415 393	9 293 384
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	21	158 100	158 100
Leverantörsskulder		6 026	40 969
Medlemmarnas reparationsfonder		25 423	27 503
Övriga kortfristiga skulder	22	7 730	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	320 050	277 466
		<u>517 329</u>	<u>507 538</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 932 722</b>	<b>9 800 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 856 956</b>	<b>12 207 541</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 799 495	10 799 495
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>PR</i>

# 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. 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 3 431 510 kr.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 upptagit 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.

PQ

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	
Standardförbättringar	Linjär	15	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 534 863	2 534 863
Hyror, lokaler	23 696	23 696
Hyror, garage	27 313	27 313
Hyror, p-platser	36 433	34 821
	<u>2 622 305</u>	<u>2 620 693</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 981	- 981
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 877	- 5 356
Rabatter	- 1 384	- 4 152
	<u>- 9 242</u>	<u>- 10 489</u>

### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	5 641	5 641
	<u>5 641</u>	<u>5 641</u>

### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	44	42
Inkassointäkter	2 475	2 966
	<u>2 519</u>	<u>3 008</u>

### Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	–	351
Material markytor	–	34 639
Tvättstugor	19 259	–
Vatten/Avlopp	14 104	2 438
Värme	–	2 625
Elinstallationer	22 249	11 309
Tele/TV/Porttelefon	3 781	3 563
Låssystem	1 561	3 133
Husropp	24 672	8 807
Gårdar och grönanläggningar	–	17 134
	<u>85 626</u>	<u>83 999</u>



**Not 6 Planerat underhåll**

Lokaler, gemensamma utrymmen	–	118 680
Trapphus	8 125	–
VA/Sanitet	7 025	–
Elinstallationer	–	2 503
Huskroppar	42 253	80 015
	<u>57 403</u>	<u>201 198</u>

**Not 7 Driftkostnader**

Försäkringspremier	33 669	32 318
Förvaltningsarvode	113 531	111 113
Kabel-TV	60 420	60 420
Juridiska kostnader	6 781	6 281
Arvode, yrkesrevisorer	8 750	9 188
Möteskostnader	298	187
Övriga förvaltningskostnader	3 003	5 787
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 400	- 1 600
Sotning	3 840	–
Snö- och halkbekämpning	25 069	19 529
Materiel, skötsel och städning	8 933	4 861
Förbrukningsmateriel	–	3 240
Fordons- och maskinkostnader	673	1 484
Vatten	176 659	188 836
El	51 115	62 454
Uppvärmning	620 422	637 009
Sophantering och återvinning	119 738	138 744
	<u>1 231 501</u>	<u>1 279 851</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Kontorsmateriel	2 394	2 863
Medlems- och föreningsavgifter	9 072	–
Bankkostnader	25	–
Övriga externa kostnader	–	200
	<u>11 491</u>	<u>3 063</u>

**Not 9 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	167 182	123 765
Uttagsskatt fastighetsskötare	–	1 145
Styrelsearvode	16 200	13 500
Övriga kostnadsersättningar	500	500
Arvode vicevärd	7 250	7 250
Föreningsvald revisor	1 500	500
Summa	<u>192 632</u>	<u>146 660</u>
Sociala kostnader	58 967	41 617
	<u>251 599</u>	<u>188 277</u>

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	182 811	182 811
Inventarier, verktyg och installationer	9 850	13 249
	<u>192 661</u>	<u>196 060</u>

R2

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 777	1 698
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 139	79 288
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	478	1 348
Övriga ränteintäkter	7 291	1 070
	<u>48 685</u>	<u>83 404</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	283 388	367 573
Övriga räntekostnader	57	–
	<u>283 445</u>	<u>367 573</u>

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 140 557	9 140 557
Mark	39 400	39 400
Standardförbättringar	4 091 664	4 091 664
Summa anskaffningsvärden	<u>13 271 621</u>	<u>13 271 621</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 664 144	-2 481 333
Standardförbättringar	-4 091 664	-4 091 664
	<u>-6 755 808</u>	<u>-6 572 997</u>
Årets avskrivning byggnader	- 182 811	- 182 811
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 938 619</u>	<u>-6 755 808</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>6 333 002</u>	<u>6 515 813</u>
Varav		
Byggnader	6 293 602	6 476 413
Mark	39 400	39 400
Taxeringsvärden		
bostäder	10 732 000	10 732 000
lokaler	683 000	683 000
Totalt taxeringsvärde	<u>11 415 000</u>	<u>11 415 000</u>
varav byggnader	8 863 000	8 863 000

P2

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	56 750	56 750
Inventarier och verktyg	97 022	97 022
Summa anskaffningsvärden	153 772	153 772
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 31 800	- 21 950
Inventarier och verktyg	- 97 022	- 93 623
	- 128 822	- 115 573
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 9 850	- 9 850
Inventarier och verktyg	-	- 3 399
	- 9 850	- 13 249
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 138 672	- 128 822
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 100	24 950
Varav		
Maskiner	15 100	24 950

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

Aktier och andelar i koncernföretag	5 000	5 000
	5 000	5 000

**Not 16 Skattefordringar**

Skattefordringar	924 904	938 007
	924 904	938 007

**Not 17 Övriga fordringar**

Skattekonto	49 082	41 219
Andra kortfristiga fordringar	1 889	-
	50 971	41 219

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	11 404	10 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 505	9 372
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 035	5 035
	25 944	25 268

**Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	-
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	1,55	2014-09-05 

2014-08-31 2013-08-31

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	67 905	747 244	1 247 849	343 621
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				343 621	- 343 621
Avsättning till underhållsfond			350 000	- 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 57 403	57 403	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					517 616
Vid årets slut	–	67 905	1 039 841	1 298 872	517 616

**Not 21 Fastighetslån**

Fastighetslån	8 573 493	9 451 484
Avgår nästa års amortering	- 158 100	- 158 100
Skuld vid årets slut	8 415 393	9 293 384

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,15%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,58%	2014-08-14	3 304 912		18 293	3 286 619
SBAB	3,13%	2014-05-15	748 310		748 310	
SBAB	3,68%	2015-08-20	2 713 868		51 388	2 662 480
WESTRA WERMLANDS	2,99%	2016-05-31	2 684 394		60 000	2 624 394
			<b>9 451 484</b>		<b>877 991</b>	<b>8 573 493</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	5 240	–
Avräkning hyror och avgifter	2 490	3 500
	7 730	3 500

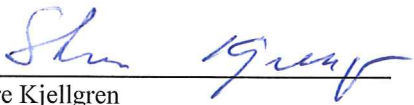
**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	17 008	15 707
Upplupna räntekostnader	44 837	63
Upplupna elkostnader	5 398	8 383
Upplupna vattenavgifter	30 114	28 821
Upplupna värmekostnader	35 929	26 546
Upplupna kostnader för renhållning	15 840	16 089
Upplupna styrelsearvoden	–	500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 924	181 132
	320 050	277 466

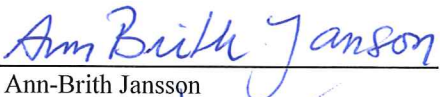
DR



Arvika 2014-

  
Sture Kjellgren

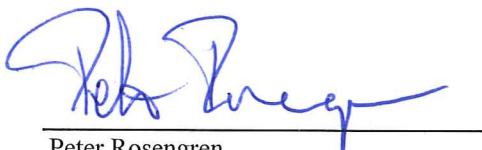
  
Eva Andersson


  
Ann-Brith Jansson

  
Dennis Hansen

  
Lars Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/10-2014

  
Peter Rosengren  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

  
Tore Fredriksson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 2, org. nr 772000-0947

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 2 för räkenskapsåret 2013-09-01-2014-08-31.

#### 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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen 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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Arvikahus nr 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Arvikahus nr 2 för räkenskapsåret 2013-09-01-2014-08-31.

#### 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 revisionsred 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 ersättningskyldig 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.

#### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta och årligen följa en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Någon sådan finns, enligt vår kännedom, inte upprättad.

Arvika den 16 oktober 2014



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Tore Fredriksson  
Vald av föreningen

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **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.

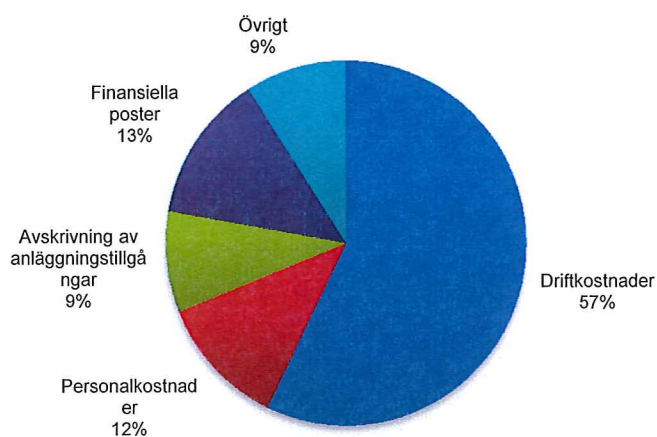
### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

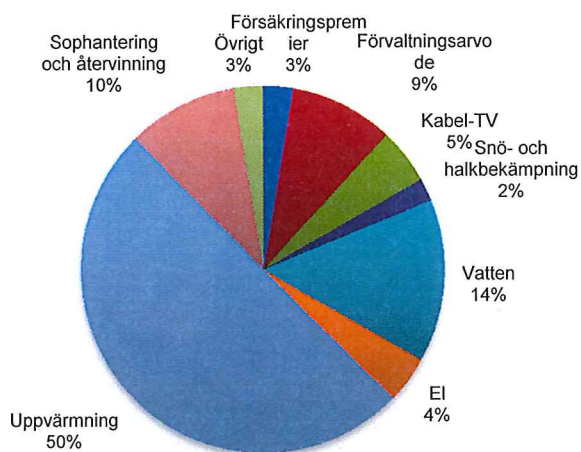


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	85 626	83 999
Planerat underhåll	57 403	201 198
Fastighetsavgift/skatt	39 026	39 026
Driftkostnader	1 231 501	1 279 851
Övriga kostnader	11 491	3 063
Personalkostnader	251 599	188 277
Avskrivning av anläggningstillgångar	192 661	196 060
Finansiella poster	283 445	367 573
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 152 753</b>	<b>2 359 046</b>



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	33 669	32 318
Förvaltningsarvode	113 531	111 113
Kabel-TV	60 420	60 420
Juridiska kostnader	6 781	6 281
Arvode, yrkesrevisor	8 750	9 188
Möteskostnader	298	187
Övriga förvaltningskostnader	3 003	5 787
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 400	- 1 600
Sotning	3 840	0
Snö- och halkbekämpning	25 069	19 529
Materiel, skötsel och städning	8 933	4 861
Förbrukningsmateriel	0	3 240
Fordons- och maskinkostnader	673	1 484
Vatten	176 659	188 836
El	51 115	62 454
Uppvärmning	620 422	637 009
Sophantering och återvinning	119 738	138 744
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 231 501</b>	<b>1 279 851</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	3393	3393
	Kr / kvm	Kr / kvm
Försäkringspremier	10	10
Förvaltningsarvode	33	33
Kabel-TV	18	18
Juridiska kostnader	2	2
Arvode, yrkesrevisor	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Sotning	1	0
Snö- och halkbekämpning	7	6
Materiel, skötsel och städning	3	1
Förbrukningsmateriel	0	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	52	56
El	15	18
Uppvärmning	183	188
Sophantering och återvinning	35	41
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>363</b>	<b>377</b>

## RBF ARVIKAHUS 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ARVIKAHUS 2 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)