
Årsredovisning

RBF ARVIKAHUS 2
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 772000-0947

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



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	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ARVIKAHUS 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 i Arvika kommun. På fastigheten finns 3 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
6	21	22	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	15	30

Total bostadsarea: 3 393 m²
Total lokalarea: 301 m²

Årets taxeringsvärde 12 267 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 11 415 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (via Osséen försäkringsmäklare)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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. *PR*

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sture Kjellgren	Ordförande	Stämman	2016
Eva Andersson	Sekreterare	Stämman	2016
Ann-Brith Jansson	Ledamot	Stämman	2016
Håkan Dalkvist	Ledamot	Stämman	2017
Lars Lidén	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Palm		Stämman	2016
Siv Johansson		Stämman	2016
Gunn-Britt Simm		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Stämman
Tore Fredriksson	Stämman

Valberedning

Lisbeth Fryklund	Stämman
------------------	---------

Vicevärd

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 373 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen kommer under nästa verksamhetsår att genomföra följande planerat underhåll: fortsätta åtgärder ventilation samt ny radonmätning, målning av sockel och fönsterbleck, lås till ytterdörrar samt utbyte av dörrar till förråd. Förhandling med Riksbyggen pågår om inköp av en underhållsplan.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilation	96
Skärmtak och skorstenar	195
Asfaltering	82

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer planerat underhåll har genomförts.

Räntekostnaderna har minskt med ca 90 tkr tack vare det gynsamma ränteläget och extra amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 739% till 589%. PR

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

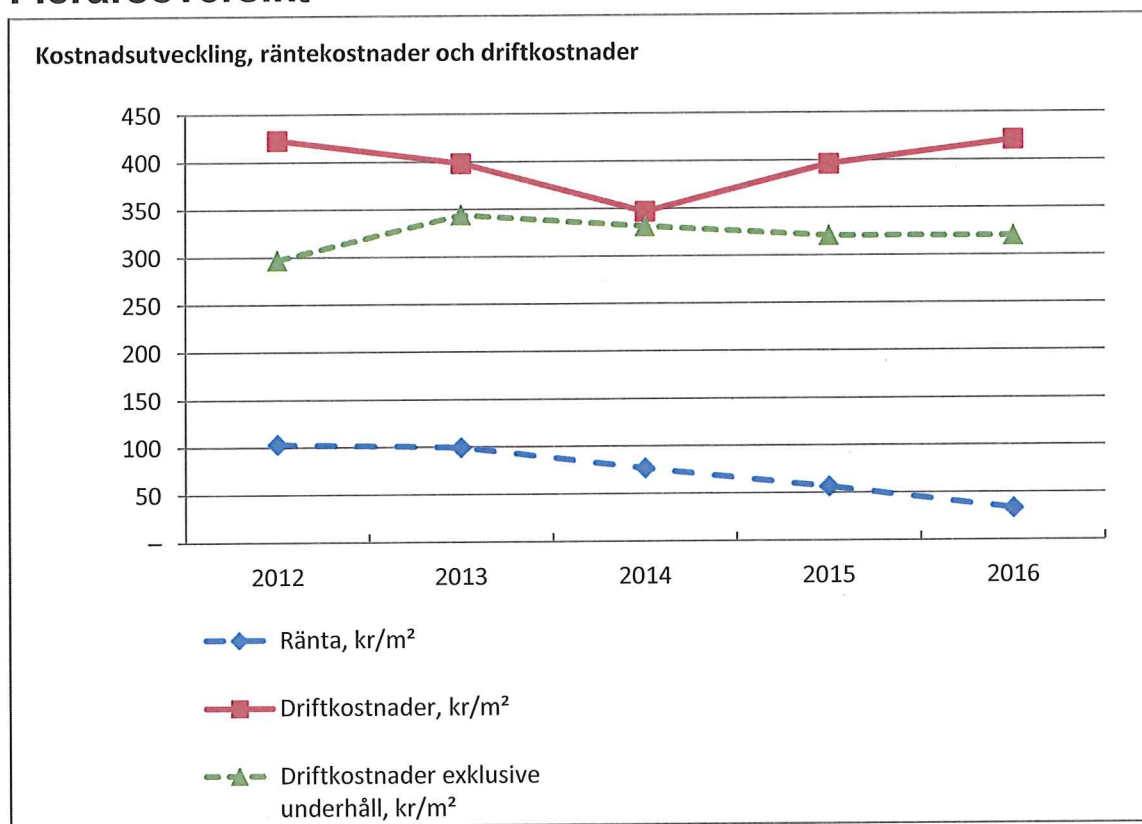
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 622	2 617	2 619	2 616	2 617
Resultat efter finansiella poster	393	489	518	344	284
Årets resultat	393	489	518	344	284
Resultat exklusive avskrivningar	583	679	710	540	481
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	233	329	360	190	131
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	95	95	95	95	95
Balansomslutning	9 731	10 638	11 857	12 208	11 954
Soliditet	39%	32%	25%	20%	17%
Likviditet	589%	739%	1064%	1116%	1226%
Avgifts- och hyresbortfall	0,23%	0,58%	0,30%	0,24%	0,20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	749	747	747	747
Bränsletillägg, kr/m ²	2	2	2	2	2
Driftkostnader, kr/m ²	421	396	347	398	423
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	320	321	331	344	297
Ränta, kr/m ²	33	56	77	100	103
Underhållsfond, kr/m ²	294	300	282	202	162
Lån, kr/m ²	1 521	1 879	2 321	2 559	2 601
Skuldkvot	2,14	2,61	3,27	3,61	3,66

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 235 076
Årets resultat före fondförändring	392 908
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>373 244</u>
Summa överskott	2 651 228

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 651 228

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 622 446	2 617 159
Övriga rörelseintäkter	2	3 116	42 731
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 625 562	2 659 890
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3 och 4	-1 707 394	-1 611 087
Personalkostnader	5	- 227 527	- 192 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 190 361	- 190 361
Summa rörelsekostnader		-2 125 282	-1 994 416
Rörelseresultat		500 280	665 474
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	7 452	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 043	31 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 122 866	- 208 490
Summa finansiella poster		- 107 372	- 176 831
Resultat efter finansiella poster		392 908	488 643
Årets resultat	18	392 908	488 643 PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 967 380	6 150 191
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	7 550
Summa materiella anläggningstillgångar		5 967 380	6 157 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	81 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		6 048 380	6 162 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	30 137	597
Övriga fordringar	14	141 227	140 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 316	26 921
Summa kortfristiga fordringar		200 680	167 763
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	3 750 000
Summa kortfristiga placeringar		–	3 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	3 481 493	557 149
Summa kassa och bank		3 481 493	557 149
Summa omsättningstillgångar		3 682 174	4 474 913
SUMMA TILLGÅNGAR		9 730 553	10 637 654

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 905	67 905
Underhållsfond		1 086 652	1 109 896
Summa bundet eget kapital		<u>1 154 557</u>	<u>1 177 801</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 258 320	1 746 433
Årets resultat		392 908	488 643
Summa fritt eget kapital		<u>2 651 228</u>	<u>2 235 076</u>
Summa eget kapital		3 805 785	3 412 877
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 299 396	6 619 396
Summa långfristiga skulder		<u>5 299 396</u>	<u>6 619 396</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	320 000	320 000
Leverantörsskulder	20	10 995	13 760
Skatteskulder	21	–	3 142
Övriga skulder	22	28 179	20 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	266 198	248 266
Summa kortfristiga skulder		<u>625 372</u>	<u>605 381</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 730 553</u>	<u>10 637 654</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>10 799 495</u>	<u>10 799 495</u>
Summa ställda säkerheter		10 799 495	10 799 495
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>pp</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 389 361 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 535 283	2 539 480
Hyror, lokaler	23 696	23 696
Hyror, garage	27 313	27 313
Hyror, p-platser	36 433	36 341
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 6 557
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 981	- 981
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 938	- 7 775
Bränsleavgifter, övrigt	5 641	5 641
	<u>2 622 446</u>	<u>2 617 159</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	56	42
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	–	42 149
Inkassointäkter	3 060	540
	<u>3 116</u>	<u>42 731</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	92 971	72 445
Underhåll	373 244	279 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 749	39 026
Försäkringspremier	35 860	35 353
Kabel- och digital-TV	56 024	60 431
Återbäring från Riksbyggen	- 1 700	- 1 700
Obligatoriska besiktningar	–	16 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	7 850
Snö- och halkbekämpning	38 426	45 224
Materiel, skötsel och städning	829	6 684
Förbrukningsmateriel	3 602	3 272
Fordons- och maskinkostnader	1 427	9 732
Vatten	163 837	122 929
El	51 224	55 153
Uppvärmning	591 444	597 118
Sophantering och återvinning	109 499	114 510
	<u>1 555 435</u>	<u>1 464 096</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	121 728	118 265
Juridiska kostnader	7 575	5 775
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	9 250
Möteskostnader	266	349
Övriga förvaltningskostnader	4 478	3 093
Kontorsmateriel	3 153	5 075
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 184
Bankkostnader	200	–
	<u>151 959</u>	<u>146 991</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	154 049	130 553
Fast styrelsearvode	8 000	8 000
Sammanträdesarvoden	8 600	9 200
Övriga ersättningar	682	–
Arvode vicevärd	7 250	8 525
Övriga kostnadsersättningar	2 000	500
Föreningsvald revisor	500	–
Övriga personalkostnader	–	150
Summa	<u>181 081</u>	<u>156 928</u>
Sociala kostnader	<u>46 446</u>	<u>36 040</u>
	<u>227 527</u>	<u>192 968</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	182 811	182 811
Maskiner	7 550	7 550
	<u>190 361</u>	<u>190 361</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i dotterföretag	7 452	460
	<u>7 452</u>	<u>460</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	329
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 930	28 503
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	489	27
Övriga ränteintäkter	624	2 340
	<u>8 043</u>	<u>31 199</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	122 433	207 809
Övriga räntekostnader	433	681
	<u>122 866</u>	<u>208 490</u>

PE

2016-08-31 2015-08-31

Not 10 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	13 271 621	13 271 621
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 029 766	-2 846 955
Standardförbättringar	-4 091 664	-4 091 664
	-7 121 430	-6 938 619
Årets avskrivning byggnader	- 182 811	- 182 811
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 304 241	-7 121 430
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 967 380	6 150 191
Varav		
Byggnader	5 927 980	6 110 791
Mark	39 400	39 400
Taxeringsvärden		
bostäder	11 944 000	10 732 000
lokaler	323 000	683 000
Totalt taxeringsvärde	12 267 000	11 415 000
<i>varav byggnader</i>	9 483 000	8 863 000

Not 11 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	- 49 200	- 41 650
Inventarier och verktyg	- 97 022	- 97 022
	- 146 222	- 138 672
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 7 550	- 7 550
	- 7 550	- 7 550
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 153 772	- 146 222
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	7 550
Varav		
Maskiner	–	7 550 PR

2016-08-31 2015-08-31

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i intresseföretag	81 000	5 000
	<u>81 000</u>	<u>5 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	30 077	597
Kundfordringar	60	–
	<u>30 137</u>	<u>597</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	166	–
Skattekonto	141 061	140 245
	<u>141 227</u>	<u>140 245</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	11 943	11 974
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 260	9 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	5 036
Övriga förutbetalda driftkostnader	7 114	–
	<u>29 316</u>	<u>26 921</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	3 750 000
	<u>–</u>	<u>3 750 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 800 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	679 493	555 149
	<u>3 481 493</u>	<u>557 149</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			67 905	1 109 896	1 746 433	488 643
Disposition enl. årsstämmobeslut					488 643	- 488 643
Reservering underhållsfond				350 000	- 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 373 244	373 244	
Årets resultat						392 908
Vid årets slut			67 905	1 086 652	2 258 320	392 908

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 392 908 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 416 152 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 619 396	6 939 396
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 320 000	- 320 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	5 299 396	6 619 396

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,37%	2015-12-01	2 609 938		80 000	2 529 938
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,37%	2016-09-30	1 765 064		180 000	1 585 064
WESTRA WERMLANDS SP/	1,39%	2016-08-31	2 564 394		1 060 000	1 504 394
			6 939 396		1 320 000	5 619 396

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 280 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 019 396 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	–	- 235
Reskontraförda leverantörsskulder	10 995	13 995
	10 995	13 760

Not 21 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	–	2 123
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	–	1 019
	–	3 142

pe

2016-08-31 2015-08-31

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	20 213	20 213
Skuld sociala avgifter och skatter	6 286	–
Avräkning hyror och avgifter	1 680	–
	<u>28 179</u>	<u>20 213</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	7 922	7 763
Upplupna sociala avgifter	2 489	2 439
Upplupna räntekostnader	6 653	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 910	–
Upplupna elkostnader	5 684	6 140
Upplupna vattenavgifter	13 546	14 269
Upplupna värmekostnader	27 170	28 085
Upplupna kostnader för renhållning	8 097	8 305
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 534	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 193	181 265
	<u>266 198</u>	<u>248 266</u>

PR


Arvika 2016-09-29



Sture Kjellgren



Eva Andersson



Ann-Brith Jansson

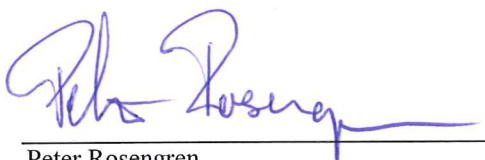


Håkan Dalkvist

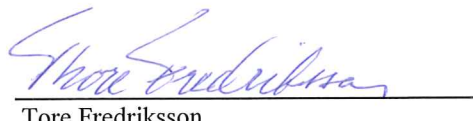


Lars Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/10-2016
Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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 2015-09-01-2016-08-31.

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 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2016 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 2015-09-01-2016-08-31.

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 revisionsssed 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.

Anmärkning

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

Arvika den 7 oktober 2016



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Tore Fredriksson

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepåminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepåminskning 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.

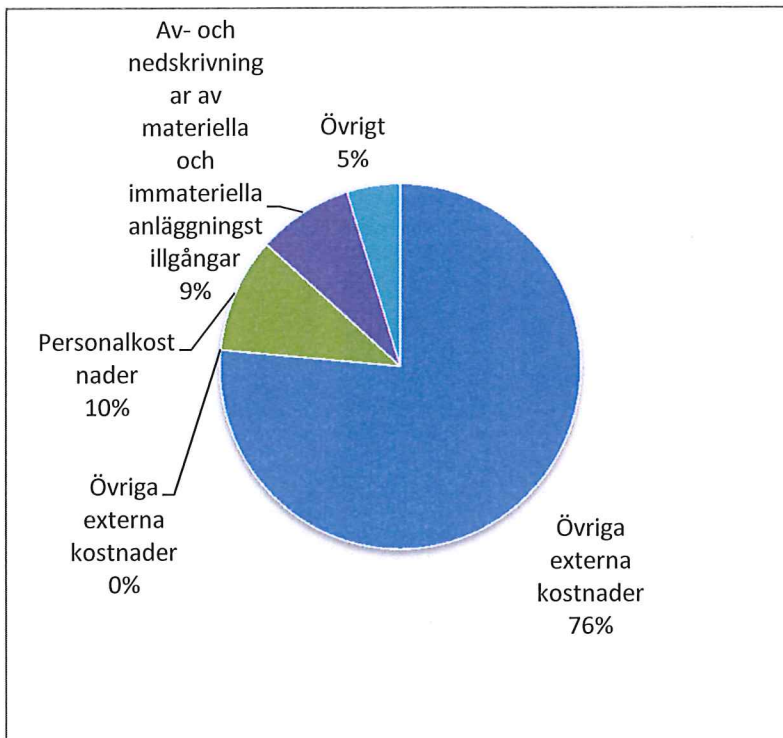
Årsredovisning

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

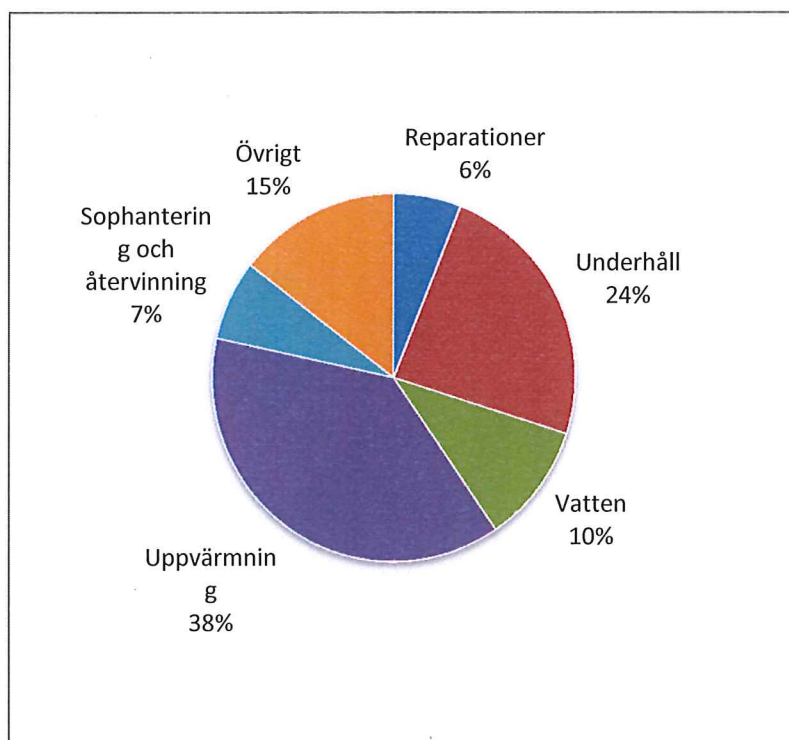
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Övriga externa kostnader	1 707 394	1 611 087
Personalkostnader	227 527	192 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	190 361	190 361
Finansiella poster	107 372	176 831
Summa kostnader	2 232 653	2 171 247



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	92 971	72 445
Underhåll	373 244	279 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 749	39 026
Försäkringspremier	35 860	35 353
Kabel- och digital-TV	56 024	60 431
Återbäring från Riksbyggen	- 1 700	- 1 700
Obligatoriska besiktningar	0	16 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	7 850
Snö- och halkbekämpning	38 426	45 224
Materiel, skötsel och städning	829	6 684
Förbrukningsmateriel	3 602	3 272
Fordons- och maskinkostnader	1 427	9 732
Vatten	163 837	122 929
El	51 224	55 153
Uppvärmning	591 444	597 118
Sophantering och återvinning	109 499	114 510
Summa driftkostnader	1 555 435	1 464 096



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	3393	3393
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	27	21
Underhåll	110	83
Fastighetsavgift och fastighetskatt	11	12
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	17	18
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	5
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2
Snö- och halkbekämpning	11	13
Materiel, skötsel och städning	0	2
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	3
Vatten	48	36
El	15	16
Uppvärmning	174	176
Sophantering och återvinning	32	34
Summa driftkostnader	458	432

RBF ARVIKAHUS

2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ARVIKAHUS 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se