
Årsredovisning

RBF ARVIKAHUS 3
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 716451-1466

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 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, fastighetservice 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 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämma |
|-----------------------------------|------------------------------|------------|--------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Stefan Brorsson | Ordförande t.o.m. 2014-06-30 | Stämman | 2014 |
| Lasse Karlsson | Ordförande fr.o.m 2014-07-01 | Stämman | 2015 |
| Ove Nilsson | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Gerd Toremark | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Lars Lidén | Ledamot | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Caisa Hedenström | | Stämman | 2014 |
| Monika Johansson | | Stämman | 2014 |
| Gunn-Britt Simm | | Riksbyggen | |
| Ordinarie revisorer | | | |
| KPMG AB | | Stämman | |
| Jan Olof Johansson | | Stämman | |
| Valberedning | | | |
| Caisa Hedenström (sammankallande) | | Stämman | |
| Stig Andreasson | | Stämman | |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 9 i Arvika kommun med 30 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Repslagargatan 20 i Arvika.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 6 | 9 | 15 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage |
|---------|--------|
| 1 | 12 |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Total bostadsarea: | 2 057 m ² |
| Total lokalarea: | 192 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 12 802 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 12 802 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. pe

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Värmland.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 745 kr och planerat underhåll för 157 938 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan, som nu finns framtagen, visar på ett underhållsbehov på 254 tkr per år. Detta motsvarar en kostnad på 123 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 30 kr/m².

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 januari 2014. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer genomfört planerat underhåll. PR

| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 1 686 | 1 664 | 1 664 | 1 665 | 1 664 |
| Årets resultat | - 45 | 168 | 20 | - 33 | 46 |
| Resultat efter fondförändringar | 51 | 106 | 126 | 19 | 19 |
| Balansomslutning | 15 946 | 16 686 | 16 699 | 16 904 | 17 093 |
| Soliditet | 26% | 25% | 24% | 24% | 24% |
| Likviditet | 131% | 200% | 163% | 149% | 153% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 799 | 788 | 788 | 788 | 788 |
| Driftskostnad, kr/m ² | 316 | 298 | 303 | 322 | 344 |
| Ränta, kr/m ² | 196 | 222 | 223 | 237 | 224 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 42 | 85 | 57 | 104 | 127 |
| Lån, kr/m ² | 5 098 | 5 391 | 5 475 | 5 559 | 5 645 |

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 2% fr.om. 2014-10-01. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|---------|
| Balanserat resultat | 369 564 |
| Årets resultat före fondförändring | -45 456 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -61 710 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 157 938 |
| Summa överskott | 420 336 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 420 336 |

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 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 685 748 | 1 664 136 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | - 23 | 36 |
| | | <u>1 685 725</u> | <u>1 664 172</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 39 745 | - 45 083 |
| Planerat underhåll | 4 | - 157 938 | - |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 45 028 | - 45 028 |
| Driftkostnader | 5 | - 710 499 | - 670 659 |
| Övriga kostnader | 6 | - 6 694 | - 1 798 |
| Personalkostnader | 7 | - 17 781 | - 17 736 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 319 439 | - 228 155 |
| | | <u>-1 297 125</u> | <u>-1 008 459</u> |
| Rörelseresultat | | 388 600 | 655 713 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 1 380 | 1 230 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 9 | 6 199 | 10 169 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | - 441 635 | - 499 143 |
| | | <u>- 434 056</u> | <u>- 487 744</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | - 45 456 | 167 970 |
| Årets resultat | | - 45 456 | 167 970 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 61 710 | - 61 710 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 157 938 | - |
| Resultat efter fondförändring | | 50 772 | 106 260 |

PR

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 15 255 301 | 15 574 740 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 15 000 | 15 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 270 301 | 15 589 740 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 174 | 3 139 |
| Övriga fordringar | 13 | 92 | 87 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 33 744 | 43 292 |
| | | 40 010 | 46 518 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 1 000 | 1 000 |
| Avräkning med Swedbank | | 634 955 | 1 048 512 |
| | | 635 955 | 1 049 512 |
| Summa omsättningstillgångar | | 675 965 | 1 096 030 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 946 266 | 16 685 770 |

PR

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 3 639 000 | 3 639 000 |
| Underhållsfond | | 94 031 | 190 259 |
| | | <u>3 733 031</u> | <u>3 829 259</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 369 564 | 263 304 |
| Årets resultat | | - 45 456 | 167 970 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 61 710 | - 61 710 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 157 938 | — |
| | | <u>420 336</u> | <u>369 564</u> |
| Summa eget kapital | | 4 153 367 | 4 198 823 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 16 | 11 277 438 | 11 937 777 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 16 | 187 280 | 187 280 |
| Leverantörsskulder | | 2 243 | 15 382 |
| Skatteskulder | | 90 056 | 95 738 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 4 117 | 4 117 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 4 510 | 400 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 227 254 | 246 253 |
| | | <u>515 461</u> | <u>549 171</u> |
| Summa skulder | | 11 792 899 | 12 486 948 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 946 266 | 16 685 770 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 25 963 000 | 25 963 000 |
| Ansvarsförbindelser | | 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 108 833 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 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. PR

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 69 | 2058 |

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 | 1 642 548 | 1 620 936 |
| Hyror, garage | 43 200 | 43 200 |
| | <u>1 685 748</u> | <u>1 664 136</u> |

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 23 | 36 |
| | <u>- 23</u> | <u>36</u> |

Not 3 Reparationer

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder | 763 | – |
| Vattenskador | 12 000 | – |
| Gemensamma utrymmen | 619 | 8 734 |
| Vatten/Avlopp | – | 15 646 |
| Ventilation | 438 | – |
| Elinstallationer | 456 | 438 |
| Hissar | 6 353 | 13 575 |
| Låssystem | 3 434 | 2 989 |
| Huskropp | 15 245 | 3 025 |
| Gårdar och grönanläggningar | 438 | 676 |
| | <u>39 745</u> | <u>45 083</u> |

Not 4 Planerat underhåll

| | | |
|-------------|----------------|----------|
| Ventilation | 112 938 | – |
| Övrigt | 45 000 | – |
| | <u>157 938</u> | <u>–</u> |

Not 5 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Försäkringspremier | 31 674 | 27 199 |
| Förvaltningsarvode | 62 092 | 70 205 |
| Kabel-TV | 33 261 | 32 461 |
| Juridiska kostnader | 600 | 3 201 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 625 | 7 875 |
| Möteskostnader | 1 416 | 956 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 110 | 900 |
| Fastighetsskötsel | 86 145 | 70 014 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 3 000 | - 700 |
| Städning gemensamma utrymmen | 54 134 | 60 830 |
| Obligatoriska besiktningar | 7 265 | 10 677 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 2 183 | – |
| Snö- och halkbekämpning | 8 851 | – |
| Materiel, skötsel och städning | 3 674 | 1 422 |

P2

| | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmateriel | 295 | 875 |
| Fordons- och maskinkostnader | – | 79 |
| Vatten | 122 725 | 89 996 |
| El | 40 560 | 53 783 |
| Uppvärmning | 223 728 | 219 867 |
| Sophantering och återvinning | 26 163 | 21 020 |
| | <u>710 499</u> | <u>670 659</u> |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Kontorsmateriel | 1 654 | 1 480 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 040 | – |
| Övriga externa kostnader | – | 318 |
| | <u>6 694</u> | <u>1 798</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 11 100 | 11 600 |
| Övriga kostnadsersättningar | 3 000 | 3 000 |
| Summa | <u>14 100</u> | <u>14 600</u> |
| Sociala kostnader | 3 681 | 3 136 |
| | <u>17 781</u> | <u>17 736</u> |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 319 439 | 228 155 |
| | <u>319 439</u> | <u>228 155</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|--------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 659 | 506 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 5 540 | 9 663 |
| | <u>6 199</u> | <u>10 169</u> |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 441 046 | 497 385 |
| Övriga finansiella kostnader | 589 | 1 758 |
| | <u>441 635</u> | <u>499 143</u> |

PR

Not 11 Byggnader och mark

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 26 535 000 | 26 535 000 |
| Mark | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Summa anskaffningsvärden | <u>27 735 000</u> | <u>27 735 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -12 160 260 | -11 932 105 |
| | <u>-12 160 260</u> | <u>-11 932 105</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 319 439 | - 228 155 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-12 479 699</u> | <u>-12 160 260</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 15 255 301 | 15 574 740 |
| Varav | | |
| Byggnader | 14 055 301 | 14 374 740 |
| Mark | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 11 856 000 | 11 856 000 |
| lokaler | 946 000 | 946 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>12 802 000</u> | <u>12 802 000</u> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 578 000</i> | <i>10 578 000</i> |

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 15 000 | 15 000 |
| | <u>15 000</u> | <u>15 000</u> |

Not 13 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|-----------|-----------|
| Skattekonto | 92 | 87 |
| | <u>92</u> | <u>87</u> |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 14 145 | 13 472 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 16 807 | 16 650 |
| Förutbetald vattenavgift | – | 8 241 |
| Förutbetald renhållning | – | 2 198 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 2 791 | 2 731 |
| | <u>33 744</u> | <u>43 292</u> |

PR

2014-08-31 2013-08-31

| Not 15 Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|-------------------------|-----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | – | 3 639 000 | 190 259 | 201 594 | 167 970 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | – | – | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 167 970 | - 167 970 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 61 710 | - 61 710 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 157 938 | 157 938 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | – | – | | | |
| Årets resultat | | | | | - 45 456 |
| Vid årets slut | – | 3 639 000 | 94 031 | 465 792 | - 45 456 |

Not 16 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån | 11 464 718 | 12 125 057 |
| Avgår nästa års amortering | - 187 280 | - 187 280 |
| Skuld vid årets slut | 11 277 438 | 11 937 777 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,74%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------|-------|-------------|------------|-----------|--------------|------------|
| STADSHYPOTEK VÄRM | 3,23% | 2016-09-30 | 4 058 790 | | 76 932 | 3 981 858 |
| STADSHYPOTEK VÄRM | 3,76% | 2015-06-30 | 4 028 639 | | 45 779 | 3 982 860 |
| STADSHYPOTEK VÄRM | 4,30% | 2014-06-30 | 4 037 628 | | 523 269 | |
| Länsförsäkringar | 2,15% | 2017-06-30 | | 3 500 000 | | 3 500 000 |
| | | | 12 125 057 | 3 500 000 | 645 980 | 11 464 718 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 280 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|-------|-----|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 990 | – |
| Avräkning hyror och avgifter | 520 | 400 |
| | 4 510 | 400 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | | |
|---|---------|---------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | – | 3 136 |
| Upplupna räntekostnader | 46 249 | 55 105 |
| Upplupna elkostnader | 8 082 | 9 138 |
| Upplupna vattenavgifter | 15 755 | 24 724 |
| Upplupna värmekostnader | 11 075 | 10 350 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 4 396 | 6 594 |
| Upplupna styrelsearvoden | 15 700 | 14 600 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 101 | 837 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 118 896 | 121 769 |
| | 227 254 | 246 253 |

PR

Arvika 2014-10-14


Lasse Karlsson



Ove Nilsson


Stefan Brorsson


Gerd Toremark


Lars Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/10-2014


Peter Rosengren
KPMG AB
Autoriserad revisor


Jan Olof Johansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 3, org. nr 716451-1466

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 3 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 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 3s 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 3 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 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 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.

Arvika den 16 oktober 2014



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan Olof Johansson
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 av 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

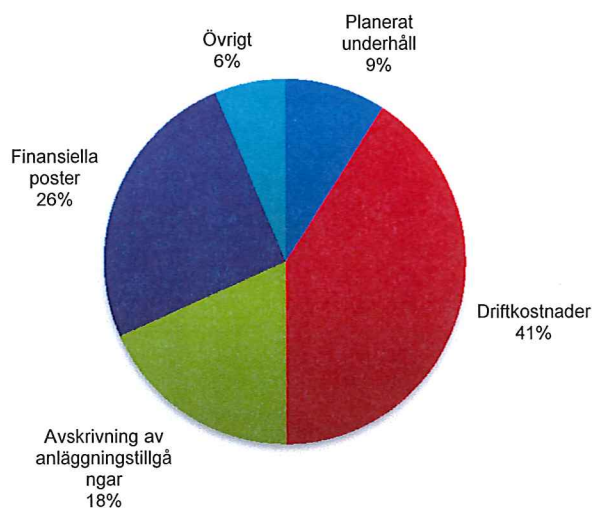
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

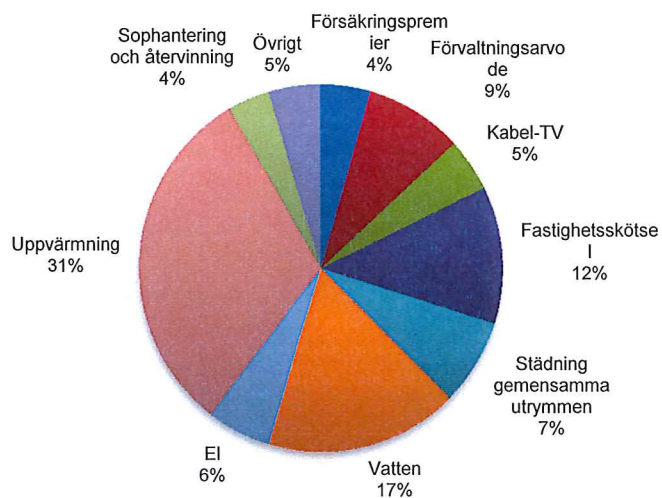
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 39 745 | 45 083 |
| Planerat underhåll | 157 938 | 0 |
| Fastighetsavgift/skatt | 45 028 | 45 028 |
| Driftkostnader | 710 499 | 670 659 |
| Övriga kostnader | 6 694 | 1 798 |
| Personalkostnader | 17 781 | 17 736 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 319 439 | 228 155 |
| Finansiella poster | 441 635 | 499 143 |
| Summa kostnader | 1 738 760 | 1 507 602 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier | 31 674 | 27 199 |
| Förvaltningsarvode | 62 092 | 70 205 |
| Kabel-TV | 33 261 | 32 461 |
| Juridiska kostnader | 600 | 3 201 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 625 | 7 875 |
| Möteskostnader | 1 416 | 956 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 110 | 900 |
| Fastighetsskötsel | 86 145 | 70 014 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 3 000 | - 700 |
| Städning gemensamma utrymmen | 54 134 | 60 830 |
| Obligatoriska besiktningar | 7 265 | 10 677 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 2 183 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 8 851 | 0 |
| Materiel, skötsel och städning | 3 674 | 1 422 |
| Förbrukningsmateriel | 295 | 875 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | 79 |
| Vatten | 122 725 | 89 996 |
| El | 40 560 | 53 783 |
| Uppvärmning | 223 728 | 219 867 |
| Sophantering och återvinning | 26 163 | 21 020 |
| Summa driftkostnader | 710 499 | 670 659 |



| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| BOA (kvm): | 2057 | 2057 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Försäkringspremier | 15 | 13 |
| Förvaltningsarvode | 30 | 34 |
| Kabel-TV | 16 | 16 |
| Juridiska kostnader | 0 | 2 |
| Arvode, yrkesrevisor | 4 | 4 |
| Möteskostnader | 1 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 42 | 34 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -1 | 0 |
| Städning gemensamma utrymmen | 26 | 30 |
| Obligatoriska besiktningar | 4 | 5 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 1 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 | 0 |
| Materiel, skötsel och städning | 2 | 1 |
| Förbrukningsmateriel | 0 | 0 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | 0 |
| Vatten | 60 | 44 |
| El | 20 | 26 |
| Uppvärmning | 109 | 107 |
| Sophantering och återvinning | 13 | 10 |
| Summa driftkostnader | 345 | 326 |

RBF ARVIKAHUS

3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ARVIKAHUS 3 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