

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING**  
**ARVIKAHUS NR 3**  
**2006-09-01 - 2007-08-31**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Arvika hus 3 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Lisbeth Högberg	Ordförande	Föreningen
Britta Stenberg	Ledamot	Föreningen
Kristian Eriksson	Ledamot	Föreningen
Reidar Hjerde	Ledamot	Föreningen
Thomas Nilsson	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Anne-Marie Hjerde	Suppleant	Föreningen
Nils Västlund	Suppleant	Föreningen
Åsa Olsson	Suppleant RB	Riksbyggen

#### Auktoriserade revisorer har varit

KPMG

#### Valberedning

Vibeke Edvardsen  
Rita Lind

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 9 i Arvika kommun. Antalet lägenheter är 30. Därutöver finns 12 garageplatser för uthyrning.

Total bostadsarea: 2 057 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 58 231 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 i resultaträkningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 Januari 2007 (samt en extra stämma den 11 December 2006). Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden. På ordinarie föreningsstämma beslutades för andra gången att anta nya stadgar baserade på 1991 års bostadsrättslag med följdändringar och normalstadgar för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Stadgarna träder i kraft i och med att de har registrerats av Bolagsverket, vilket skedde 2007-03-21.

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år och budget tack vare att föreningen fick ny långivare 2006-07-06 som innevarande år har minskat föreningens räntekostnad hela året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och årsavgifterna är oförändrade.

### Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 6 st).

### Förbrukningsstatistik

		06/07	05/06	04/05	03/04	02/03
El	kWh	54.622	56.150	58.326	67.674	67.435
Fjärrvärme	MWh	264	260	215	286	272
Vatten	kbm	3.467	3.203	3.639	3.650	3.248

### *Resultat och ställning (tkr)*

	06/07	05/06	04/05
Rörelsens intäkter	1 632	1 623	1 622
Resultat efter finansiella poster	78	48	76
Balansomslutning	17 526	17 649	17 984
Soliditet %	22%	21%	21%
Likviditet %	111%	96%	92%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	773	773	773
Underhållsfond	220	217	211
Långfristiga lån, kr / kvm	6 367	6 465	6 700

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-76 388
Årets resultat före fondförändring	77 549
Fondavsättning enligt stadgarna	-61 710
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>58 231</u>
Summa över/underskott	-2 318
Att balansera i ny räkning	<u>-2 318</u>
Totalt att disponera	-2 318

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-09-01 2007-08-31</i>	<i>2005-09-01 2006-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 632 363	1 632 353
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 300	- 9 108
Övriga förvaltningsintäkter		43	55
		<u>1 632 106</u>	<u>1 623 300</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	- 58 231	- 56 159
Fastighetsskatt		- 27 191	- 34 754
Driftskostnader	4	- 628 960	- 590 446
Övriga kostnader	5	- 8 824	- 7 878
Personalkostnader	6	- 17 846	- 16 486
Avskrivningar av anläggningstillgångar		- 212 280	- 132 675
Övriga intäkter/kostnader	7	0	0
		<u>- 953 331</u>	<u>- 838 398</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>678 775</b>	<b>784 902</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	9 345	2 285
Räntekostnader	9	- 610 570	- 738 855
		<u>- 601 225</u>	<u>- 736 570</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 549</b>	<b>48 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>77 549</u></b>	<b><u>48 332</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 61 710	- 61 710
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		58 231	56 159
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 3 479</u>	<u>- 5 551</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		74 070	42 781

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-08-31</i>	<i>2006-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	16 888 109	17 100 389
		<u>16 888 109</u>	<u>17 100 389</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 293	3 406
Övriga fordringar		1 721	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 249	24 801
		<u>43 263</u>	<u>29 056</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	300 000	140 000
		<u>300 000</u>	<u>140 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	13	294 372	379 719
		<u>294 372</u>	<u>379 719</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>637 634</b></u>	<u><b>548 775</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>17 525 743</b></u>	<u><b>17 649 164</b></u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 639 000	3 639 000
Underhållsfond		220 174	216 695
		<u>3 859 174</u>	<u>3 855 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 76 388	- 119 169
Årets resultat		77 549	48 332
Avsättning till underhållsfond		- 61 710	- 61 710
Ianspråktagande av underhållsfond		58 231	56 159
		<u>- 2 318</u>	<u>- 76 388</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 856 856</b>	<b>3 779 307</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	15	13 096 012	13 297 500
		<u>13 096 012</u>	<u>13 297 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		201 488	202 500
Leverantörsskulder		26 450	3 664
Skatteskulder		31 188	34 754
Medlemmarnas reparationsfond		32 011	32 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	281 738	299 428
		<u>572 875</u>	<u>572 357</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 668 887</b>	<b>13 869 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 525 743</b>	<b>17 649 164</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda panter avser fastighetslån			
Fastighetsinteckningar		25 963 000	25 963 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### 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.

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans av vara eller tjänst.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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. Byggnader avskrivs planenligt med 0,80 %, (fg år 0,54 %).

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 589 153	1 589 153
Hyror, garage	43 210	43 200
	<hr/>	<hr/>
	1 632 363	1 632 353

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 300	0
Rabatter	0	- 9 108
	- 300	- 9 108
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	7 860	4 473
Lokaler, gemensamma utrymmen	2 017	3 144
Tvättstugor	14 795	2 060
VVS	2 647	1 375
Värme	0	1 498
Ventilation	3 492	0
Elinstallationer	5 700	3 985
Hissar	15 685	14 156
Låssystem	875	0
Övriga installationer	979	13 711
Huskroppar	4 181	6 284
Gårdar och grönanläggningar	0	3 685
Garage och parkeringsplatser	0	1 788
	58 231	56 159
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	24 200	23 967
Arvode förvaltning	113 799	105 221
Kabel-TV	15 995	18 909
Arvode auktoriserad revisor	5 174	5 272
Fastighetsskötsel	57 304	59 299
Trädgårdsskötsel	9 018	1 750
Obligatoriska besiktningar	2 583	2 551
Snöröjning	13 742	12 898
Materiel, skötsel och städ	8 200	5 492
Vatten	90 273	86 211
El	61 664	57 506
Uppvärmning	185 166	183 364
Sophantering	41 842	28 007
	628 960	590 446
<b>Not 5 Övriga kostnader</b>		
Kontorsmateriel	4 123	3 022
Telefon och porto	0	60
Övriga externa kostnader	4 701	4 796
	8 824	7 878

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b><i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i></b>		
Styrelsearvode	10 000	11 150
Övriga kostnadsersättningar	3 000	3 352
Utbildning, förtroendevalda	2 600	100
Summa	15 600	14 602
Sociala kostnader	2 246	1 884
	17 846	16 486
<b>Not 7 Övriga intäkter/kostnader</b>		
Eftergiven låneskuld Stadshypotek	0	316 432
Nedskrivning fastigheter	0	- 316 432
	0	0
<b>Not 8 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 141	758
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 645	1 393
Avgifts- och hyresfordringar	118	134
Övriga ränteintäkter	441	0
	9 345	2 285
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	610 570	738 560
Övriga finansiella kostnader	0	295
	610 570	738 855

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	26 535 000	26 535 000
Mark	1 200 000	1 200 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>27 735 000</b>	<b>27 735 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 634 611	-10 185 504
	-10 634 611	-10 185 504
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 212 280	- 449 107
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 846 891</b>	<b>-10 634 611</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 888 109</b>	<b>17 100 389</b>
Varav		
Byggnader	15 688 109	15 900 389
Mark	1 200 000	1 200 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	7 200 000	5 400 000
lokaler	632 000	150 000
mark	1 285 000	1 285 000
lokaler	96 000	72 000
Totalt taxeringsvärde	8 485 000	6 685 000
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	33 245	23 633
Upplupna ränteintäkter	4 004	1 169
	37 249	24 802

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	140 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>
180 dagar	300 000	3,10
		<b>Slutdatum</b>
		2007-09-26

### Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Avräkning med Swedbank	293 372	378 718
	<u>294 372</u>	<u>379 718</u>

### Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 639 000</b>	<b>216 695</b>	<b>- 124 719</b>	<b>48 332</b>
Disposition enl årsstämlobeslut			48 332	- 48 332
Förändring av underhållsfond			- 3 479	
Avsättning till underhållsfond		61 710		
Uttag ur underhållsfond		- 58 231		
Årets resultat				77 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 639 000</b>	<b>220 174</b>	<b>- 79 866</b>	<b>77 549</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 3, Planerat underhåll

### Not 15 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	13 297 500	13 500 000
Avgår nästa års amortering	- 201 488	- 202 500
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>13 096 012</b>	<b>13 297 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,60	2009-06-30	4 500 000	67 500	4 432 500
STADSHYPOTEK	4,92	2011-06-30	4 500 000	67 500	4 432 500
STADSHYPOTEK	5,12	2010-06-30	4 500 000	67 500	4 432 500
			<b>13 500 000</b>	<b>202 500</b>	<b>13 297 500</b>

### Fastighetslån, kortfristiga


Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 201 488	- 202 500
	<u>- 201 488</u>	<u>- 202 500</u>


## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	72 988	90 923
Förutbetalda hyror och avgifter	113 085	104 165
Upplupna kostnader	95 665	104 340
	<hr/> 281 738	<hr/> 299 428

### Arvika 2007-10-29

  
Lisbeth Högberg

  
Britta Stenberg

  
Kristian Eriksson

  
Reidar Hjerde

  
Thomas Nilsson

*Mia*  
Vår revisionsberättelse har avgivits.

**Karlstad 2007-12-19**  
KPMG

  
Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 3

Org nr 716451-1466

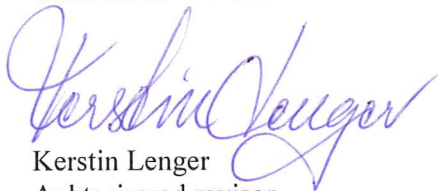
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 19 december 2007



Kerstin Lenger  
Auktoriserad revisor