

---

# Årsredovisning

---

**RBF ARVIKAHUS 3**  
**1/9 2014 - 31/8 2015**  
**Org nr 716451-1466**

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	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  
räkensårsåret  
2014-09-01 - 2015-08-31

*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 IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 9 i Arvika kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Repslagargatan i Arvika.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	9	15

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	12

Total bostadsarea: 2 057 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 192 m<sup>2</sup>

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.

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. PE



Efter den senaste stämman 2014-12-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Jan-Olof Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Monika Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Ove Nilsson	Ledamot	Stämman	2015
Gerd Toremark	Ledamot	Stämman	2016
Lars Lidén	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Ann-Marie Nilsson		Stämman	2015
Gunilla Karlsson		Stämman	2015
Ulf Olsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Gunn-Britt Simm		Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Lasse Karlsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Aktoriserad revisor	Stämman

##### Valberedning

Caisa Hedenström	Valberedning	Stämman
Stig Andreasson	Valberedning	Stämman

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 819 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 14 tkr.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i oktober 2014 och visar på ett underhållsbehov på 4 051 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 405 tkr (197 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 30 kr/m<sup>2</sup>.

**Årets resultat** är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader och minskade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 590 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

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. *FR*

## Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 727	1 686	1 664	1 664	1 664
Resultat efter finansiella poster	270	- 45	168	20	- 33
Årets resultat	270	- 45	168	20	- 33
Resultat före avskrivningar	590	274	396	245	188
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	528	212	334	183	126
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	27	27	27	27	27
Balansomslutning	15 913	15 946	16 686	16 699	16 904
Soliditet	28%	26%	25%	24%	24%
Likviditet	189%	131%	200%	163%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	819	799	788	788	788
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	316	391	301	368	373
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	310	321	301	294	323
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	150	196	222	223	237
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	63	42	85	57	104
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 966	5 098	5 391	5 475	5 559
Skuldkvot	6,47	6,80	7,29	7,40	7,51

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	420 336
Årets resultat före fondförändring	270 269
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-61 710
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 421
Summa överskott	<u>643 316</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	643 316

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Röresleintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 726 866	1 685 748
Övriga rörelseintäkter	2	365	- 23
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 727 231</b>	<b>1 685 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4	- 790 579	- 959 905
Personalkostnader	5	- 13 997	- 17 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 319 439	- 319 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 124 015</b>	<b>-1 297 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>603 216</b>	<b>388 600</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 140	6 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 336 467	- 441 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 332 947</b>	<b>- 434 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>270 269</b>	<b>- 45 456</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<b>270 269</b>	<b>- 45 456</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	14 935 862	15 255 301
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	15 000	15 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 950 862</b>	<b>15 270 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	3 139	6 174
Övriga fordringar	13	95	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 661	33 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 895</b>	<b>40 010</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	500 000	–
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	430 763	635 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>961 658</b>	<b>675 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 912 520</b>	<b>15 946 266</b>

R2



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 639 000	3 639 000
Fond för yttre underhåll		141 320	94 031
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 780 320</u>	<u>3 733 031</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		373 047	465 792
Årets resultat		270 269	- 45 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>643 316</u>	<u>420 336</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>4 423 636</b></u>	<u><b>4 153 367</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	10 980 438	11 277 438
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	187 280	187 280
Leverantörsskulder	19	7 508	2 243
Skatteskulder	20	90 056	90 056
Övriga skulder	21	4 117	8 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	219 484	227 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>508 445</u>	<u>515 461</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>15 912 520</b></u>	<u><b>15 946 266</b></u>
 <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån		25 963 000	25 963 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga <i>PR</i>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter. Vid övergången till K2 har inga korrigeringar skett av ingående balanser.

## 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 anskaffningsvärdet 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. *ML*

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	68	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31      2014-08-31

### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 683 666	1 642 548
Hyror, garage	43 200	43 200
	<u>1 726 866</u>	<u>1 685 748</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	- 23
Inkassointäkter	360	-
	<u>365</u>	<u>- 23</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	48 274	39 745
Underhåll	14 421	157 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 028	45 028
Försäkringspremier	40 315	31 674
Kabel- och digital-TV	33 763	33 261
Fastighetsskötsel	86 936	86 145
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 000
Städning gemensamma utrymmen	54 858	54 134
Obligatoriska besiktningar	9 193	7 265
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	2 183
Snö- och halkbekämpning	-	8 851
Materiel, skötsel och städning	1 400	3 674
Förbrukningsmateriel	6 212	295
Vatten	97 691	122 725
El	41 082	40 560
Uppvärmning	208 107	223 728
Sophantering och återvinning	27 874	26 163
	<u>711 154</u>	<u>880 368</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	62 837	62 092
Juridiska kostnader	675	600
Arvode, yrkesrevisor	8 125	7 625
Möteskostnader	-	1 416
Övriga förvaltningskostnader	795	1 110
Kontorsmateriel	1 365	1 654
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	-
Medlems- och föreningsavgifter	2 880	5 040
Bankkostnader	2 738	-
	<u>79 425</u>	<u>79 537</u>

pe

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	11 000	10 000
Sammanträdesarvoden	–	1 100
Övriga ersättningar	60	–
Övriga kostnadsersättningar	3 000	3 000
Summa	14 060	14 100
Sociala kostnader	- 63	3 681
	13 997	17 781

**Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	319 439	319 439
	319 439	319 439

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	1 380	1 380
	1 380	1 380

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	60	659
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 041	5 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	–
	2 140	6 199

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	335 847	441 046
Övriga räntekostnader	620	–
Övriga finansiella kostnader	–	589
	336 467	441 635

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 535 000	26 535 000
Mark	1 200 000	1 200 000
Summa anskaffningsvärden	27 735 000	27 735 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 479 699	-12 160 260
	-12 479 699	-12 160 260
Årets avskrivning byggnader	- 319 439	- 319 439
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 799 138	-12 479 699
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 935 862	15 255 301
Varav		
Byggnader	13 735 862	14 055 301
Mark	1 200 000	1 200 000

2015-08-31      2014-08-31

Taxeringsvärden		
bostäder	11 856 000	11 856 000
lokaler	946 000	946 000
Totalt taxeringsvärde	12 802 000	12 802 000
<i>varav byggnader</i>	10 578 000	10 578 000

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000
	15 000	15 000

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	3 139	6 174
	3 139	6 174

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	95	92
	95	92

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	7 795	14 145
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 041	16 807
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 825	2 791
	27 661	33 744

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	–
	Typ	Saldo
	30 dagar	500 000
	Ränta	0,20
	Slutdatum	2015-09-18
		500 000
		–

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	1 000	1 000
Förvaltningskonto i Swedbank	429 763	634 955
	430 763	635 955

PR



Not 17 Eget kapital	2015-08-31			2014-08-31	
	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		3 639 000	94 031	465 792	- 45 456
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 45 456	45 456
Reservering underhållsfond			61 710	- 61 710	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 14 421	14 421	
Årets resultat					270 269
Vid årets slut		3 639 000	141 320	373 047	270 269

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 270 269 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 222 980 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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	11 167 718	11 464 718
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 187 280	- 187 280
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 980 438	11 277 438

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,15%	2017-06-30	3 500 000		- 175 000	3 325 000
STADSHYPOTEK VÄRMLA	1,66%	2020-06-30	3 982 860		- 61 592	3 921 268
STADSHYPOTEK VÄRMLA	3,23%	2016-09-30	3 981 858		- 60 408	3 921 450
			<b>11 464 718</b>		<b>- 297 000</b>	<b>11 167 718</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 280 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 749 120 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 231 318 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	7 508	2 243
	7 508	2 243

**Not 20 Skatteskulder**

Skatteskulder	90 056	90 056
	<u>90 056</u>	<u>90 056</u>

**Not 21 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	4 117	4 117
Skuld sociala avgifter och skatter	–	3 990
Avräkning hyror och avgifter	–	520
	<u>4 117</u>	<u>8 627</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	31 959	46 249
Upplupna elkostnader	7 112	8 082
Upplupna vattenavgifter	25 592	15 755
Upplupna värmekostnader	10 014	11 075
Upplupna kostnader för renhållning	6 661	4 396
Upplupna styrelsearvoden	–	15 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	7 101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 146	118 896
	<u>219 484</u>	<u>227 254</u>

AL

2015-08-31

2014-08-31

Arvika 2015-09-28

  
Jan-Olof Johansson

Ove Nilsson  
Ove Nilsson

Monika Johansson  
Monika Johansson

  
Lars Lidén

Gerd Toremark  
Gerd Toremark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-01



Peter Rosengren  
Aktoriserad revisor  
KPMG AB

## 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 2014-09-01-2015-08-31.

#### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 2014-09-01-2015-08-31.

#### 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

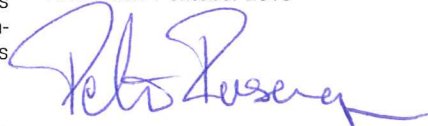
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 1 oktober 2015



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



---

# 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.

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.

### **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.

### **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**

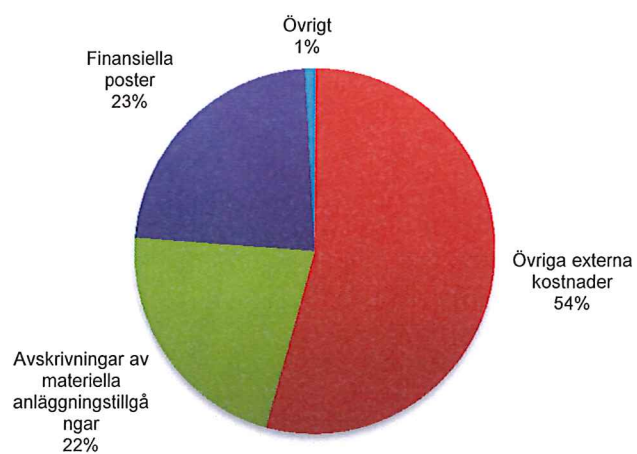
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

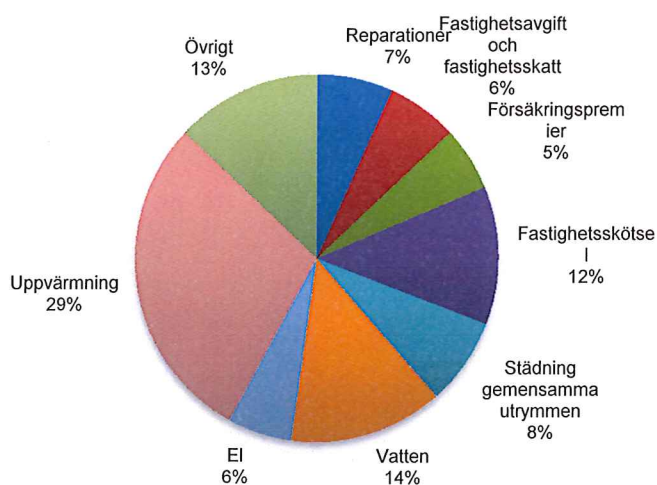
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Övriga externa kostnader	790 579	959 905
Personalkostnader	13 997	17 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	319 439	319 439
Finansiella poster	332 947	434 056
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 456 962</b>	<b>1 731 181</b>



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	48 274	39 745
Underhåll	14 421	157 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 028	45 028
Försäkringspremier	40 315	31 674
Kabel- och digital-TV	33 763	33 261
Fastighetskötsel	86 936	86 145
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 000
Städning gemensamma utrymmen	54 858	54 134
Obligatoriska besiktningar	9 193	7 265
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2 183
Snö- och halkbekämpning	0	8 851
Materiel, skötsel och städning	1 400	3 674
Förbrukningsmateriel	6 212	295
Vatten	97 691	122 725
El	41 082	40 560
Uppvärmning	208 107	223 728
Sophantering och återvinning	27 874	26 163
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>711 154</b>	<b>880 368</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	2057	2057
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	19
Underhåll	7	77
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	20	15
Kabel- och digital-TV	16	16
Fastighetskötsel	42	42
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	27	26
Obligatoriska besiktningar	4	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	4
Materiel, skötsel och städning	1	2
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	47	60
El	20	20
Uppvärmning	101	109
Sophantering och återvinning	14	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>346</b>	<b>428</b>

## 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](http://www.riksbyggen.se)