
Årsredovisning

**RBF ARVIKAHUS 5 i
likvidation
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716451-1649**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	5

Förvaltnings- berättelse

Likvidator för RBF ARVIKAHUS 5 i
likvidation får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har trätt i frivillig likvidation fr o m 2015-03-01. Detta i syfte att friköpa sina bostäder.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 079	1 055	1 055	1 055	1 055
Årets resultat	214	- 138	228	- 45	192
Resultat före avskrivningar	416	63	402	127	364
Balansomslutning	14 014	13 945	14 104	14 129	14 381
Soliditet	25%	24%	25%	23%	23%
Likviditet	653%	342%	439%	240%	208%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	615	615	615	615
Lån, kr/m ²	5 767	5 841	5 900	5 960	6 021
Skuldkvot	9,42	9,73	9,89	10,00	10,11


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Magnus Löfgren förordnades av bolagsverket som likvidator för föreningen och trädde därmed från och med den 1 mars in i styrelsens ställe. Den f.d. styrelsen har dock praktiskt fortsatt att hantera det löpande arbetet i föreningen medan likvidatorn har ansvarat för att förbereda för friköpen och föreningens avveckling.

Kronofogden utfärdade den 17 mars 2015 kallelse på okända borgenärer, inga okända borgenärer hade gett sig till känna vid tidsfristens utgång den 17 september 2015.

En ansökan om lantmäteriförrättning avseende i första hand gemensamhetsanläggningar för gemensamma ledningar på fastigheterna har getts in till lantmäteriet. Lantmäteriet har bekräftat ansökan den 23 april 2015. Någon ansvarig förrättningslantmätare har inte utsetts av lantmäteriet. Efter kontakter med Lantmäteriet har det framkommit att det är en mycket lång väntetid innan ansvarig förrättningslantmätare beräknas utses och ärendet kan behandlas. En begäran om förtur med handläggningen av förrättningen har getts in, men föreningen har i skrivelse från lantmäteriet 1 oktober 2015 nekats förtur.

Föreningens samtliga lån har från och med november 2015 lagts om till 90-dagars bindningstid för att minimera ränteskillnadsersättningen vid de kommande friköpen. Diskussion förs med Handelsbanken angående genomförande av delning (genom dödning och samtidig nyteckning) av föreningens pantbrev på samtliga fastigheter.

Friköpen av föreningens fastigheter bedöms kunna ske under räkenskapsåret 2015/2016 men är helt beroende av när lantmäteriförrättningen kan genomföras. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 078 689	1 055 055
Övriga rörelseintäkter	2	6 132	8 939
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 084 821	1 063 993
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 193 774	- 490 720
Övriga externa kostnader	4	- 116 861	- 95 577
Personalkostnader	5	- 17 740	- 15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 201 193	- 201 193
Summa rörelsekostnader		- 529 568	- 803 260
Rörelseresultat		555 253	260 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 445	9 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 344 390	- 407 698
Summa finansiella poster		- 340 945	- 398 677
Resultat efter finansiella poster		214 308	- 137 943
Årets resultat		214 308	- 137 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	12 036 833	12 203 754
Inventarier, verktyg och installationer	10	548 352	582 624
Summa anläggningstillgångar		12 585 185	12 786 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	1 630	7 653
Övriga fordringar	12	850	812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 426	30 106
Summa kortfristiga fordringar		34 906	38 571
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 000 000	–
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	393 746	1 120 397
Summa kassa och bank		393 746	1 120 397
Summa omsättningstillgångar		1 428 652	1 158 968
SUMMA TILLGÅNGAR		14 013 837	13 945 346

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		–	2 490 006
Fond för yttre underhåll		–	184 792
Summa bundet eget kapital		–	2 674 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 358 981	822 127
Årets resultat		214 308	- 137 943
Summa fritt eget kapital		3 573 289	684 183
Summa eget kapital		3 573 289	3 358 981
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 221 885	10 247 258
Summa långfristiga skulder		10 221 885	10 247 258
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	–	105 572
Leverantörsskulder	18	119 629	10 283
Skatteskulder	19	9 770	2 300
Övriga skulder	20	25 498	51 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	63 765	169 932
Summa kortfristiga skulder		218 662	339 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 013 837	13 945 346
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Insatskapital		2 490 006	
Inbetalda insatser		17 630 000	17 630 000
Fastighetsinteckning			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga PR

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 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter. Ingen förändring av ingående balanser har skett vid övergången till K2.

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 1 020 086 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2057
Installationer	Linjär	25	2031

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 090 504	1 090 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 11 815	- 35 450
	<u>1 078 689</u>	<u>1 055 055</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32	32
Återvunna fordringar	3 220	2 857
Inkassointäkter	2 880	6 050
	<u>6 132</u>	<u>8 939</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	17 825	9 826
Underhåll	–	313 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 967	101 498
Försäkringspremier	35 976	33 640
Kabel- och digital-TV	20 176	19 875
Obligatoriska besiktningar	10 829	11 915
	<u>193 774</u>	<u>490 720</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	77 529	74 229
Juridiska kostnader	4 575	7 578
Arvode, yrkesrevisor	8 125	8 000
Möteskostnader	–	1 006
Övriga förvaltningskostnader	–	900
Kontorsmateriel	–	1 008
Medlems- och föreningsavgifter	1 632	2 856
Konsultarvoden	25 000	–
	<u>116 861</u>	<u>95 577</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	9 000	9 000
Sammanträdesarvoden	4 500	3 000
Summa	<u>13 500</u>	<u>12 000</u>
Sociala kostnader	4 240	3 770
	<u>17 740</u>	<u>15 770</u> PR

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	166 921	166 921
Installationer	34 272	34 272
	<u>201 193</u>	<u>201 193</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	114	653
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 781	6 758
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	550	1 610
	<u>3 445</u>	<u>9 021</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	344 428	407 450
Övriga räntekostnader	- 38	248
	<u>344 390</u>	<u>407 698</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 625 266	16 625 266
Mark	3 190 000	3 190 000
Standardförbättringar	234 000	234 000
Summa anskaffningsvärden	<u>20 049 266</u>	<u>20 049 266</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 611 512	-7 444 591
Standardförbättringar	- 234 000	- 234 000
	<u>-7 845 512</u>	<u>-7 678 591</u>
Årets avskrivning byggnader	- 166 921	- 166 921
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 012 433</u>	<u>-7 845 512</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 036 833	12 203 754
Varav		
Byggnader	8 846 833	9 013 754
Mark	3 190 000	3 190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	14 529 000	13 533 000
Totalt taxeringsvärde	<u>14 529 000</u>	<u>13 533 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>10 775 000</i>	<i>10 534 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	881 220	881 220
Summa anskaffningsvärden	<u>881 220</u>	<u>881 220</u> PR

2015-08-31 2014-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

- 298 596 - 264 324

- 298 596 - 264 324

Årets avskrivningar

Installationer

- 34 272 - 34 272

- 34 272 - 34 272

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 332 868 - 298 596

Restvärde enligt plan vid årets slut

548 352 582 624

Varav

Installationer

548 352 582 624

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

685 6 407

Kundfordringar

945 1 246

1 630 7 653

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto

850 812

850 812

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

24 154 11 394

Förutbetalt förvaltningsarvode

6 584 6 215

Förutbetald kabel-tv-avgift

1 688 1 668

Övriga förutbetalda kostnader

- 10 829

32 426 30 106

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 000 000 -

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,20	2015-09-18

1 000 000 -

Not 15 Kassa och bank

Handkassa

1 000 1 000

Förvaltningskonto i Swedbank

392 746 1 119 397

393 746 1 120 397

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	2015-08-31	2014-08-31
					Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			2 490 006	184 792	822 127	- 137 943
Omföring vid likvidation			-2 490 006	- 184 792	2 674 798	
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 137 943	137 943
Årets resultat						214 308
Vid årets slut			–	–	3 358 981	214 308

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 214 308 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 214 308 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 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 221 885	10 352 830
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	–	- 105 572
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 221 885	10 247 258

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK VÄRMLA	2,62%	2015-10-30	3 432 450		26 403	3 388 445
STADSHYPOTEK VÄRMLA	3,52%	2015-10-30	3 450 302		34 676	3 406 957
STADSHYPOTEK VÄRMLA	3,52%	2015-10-30	3 470 078		34 876	3 426 483
			10 352 830		95 955	10 221 885

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	119 629	10 283
	119 629	10 283

2015-08-31 2014-08-31

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	9 770	2 300
	<u>9 770</u>	<u>2 300</u>

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	25 498	47 690
Avräkning hyror och avgifter	–	3 330
Avräkning lån	–	–
	<u>25 498</u>	<u>51 020</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	100 445
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 765	69 487
	<u>63 765</u>	<u>169 932</u>

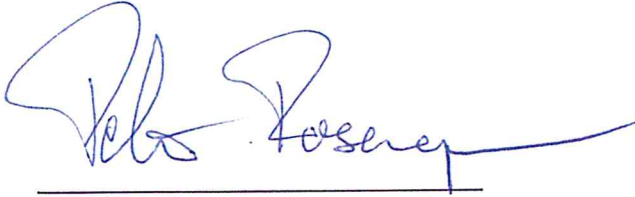
pe

Stockholm 2015-11-17



Magnus Löfgren
Likvidator
Jurideko Fastigetspartner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-24



Peter Rosengren
Aktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 5 i likvidation, org. nr 716451-1649

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 5 i likvidation för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

Likvidatorns ansvar för årsredovisningen

Det är likvidatorn som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som likvidatorn 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 likvidatorns 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 5 i likvidations 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 likvidatorns förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 5 i likvidation för perioden 2015-03-01–2015-08-31.

Likvidatorns ansvar

Det är likvidatorn som, från och med 2015-03-01, har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 likvidatorn är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om likvidatorn 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 beviljar likvidatorn ansvarsfrihet för perioden 2015-03-01–2015-08-31.

Likvidationen fortgår utan att den fördröjs onödigt.

Arvika den 24/11-2015

KPMG AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

RBF ARVIKAHUS 5 i likvidation

*Årsredovisningen är upprättad av
likvidator för RBF ARVIKAHUS 5 i
likvidation 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