

---

# Årsredovisning

**RB BRF ARENAN**  
**1/9 2014 - 31/8 2015**  
**Org nr 716413-4764**

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



## Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ARENAN 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 äger fastigheten** Norrtull 31:4 i Gävle kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 20 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1902 - 1903, ombyggnadsår 1987. Fastighetens adress är Valbogatan 35 och Norra Rådmansgatan 30 i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
7	9	4

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Efter den senaste stämman 2015-02-18 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>
Jan Woxberg	Ordförande	Stämman
Jan Jansson	Vice ordförande	Stämman
Eva Berggren	Sekreterare	Stämman
Jan Magnusson	Ledamot	Stämman
Mona Hemborg	Ledamot	Stämman
Pirkko Toikka	Ledamot	Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Hampus Forsmark		Stämman
Kjell-Åke Malmberg		Stämman
Leif Hesselgren		Stämman
Thomas Gunnarsson		Stämman
Michael Wiklund		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Jan Jansson, Jan Woxberg och Eva Berggren samt suppleanterna Leif Hesselgren och Tomas Gunnarsson.

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Magnus Ädel	Stämman
Borev revisionsbyrå AB	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Alexandru Caraman	Stämman
-------------------	---------

#### Valberedning

Leif Hamberg	Sammanställande	Stämman
Ulla Hesselgren		Stämman

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt leverantör av tjänster för bredband, TV och telefoni till Telia från ComHem.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Föreningens underhållsplan:** Nästa år kommer det att vara aktuellt med målning av fasad. För övrigt normalt underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 31 kr/kvm.

**Årets resultat** är i paritet med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Arenans stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 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).

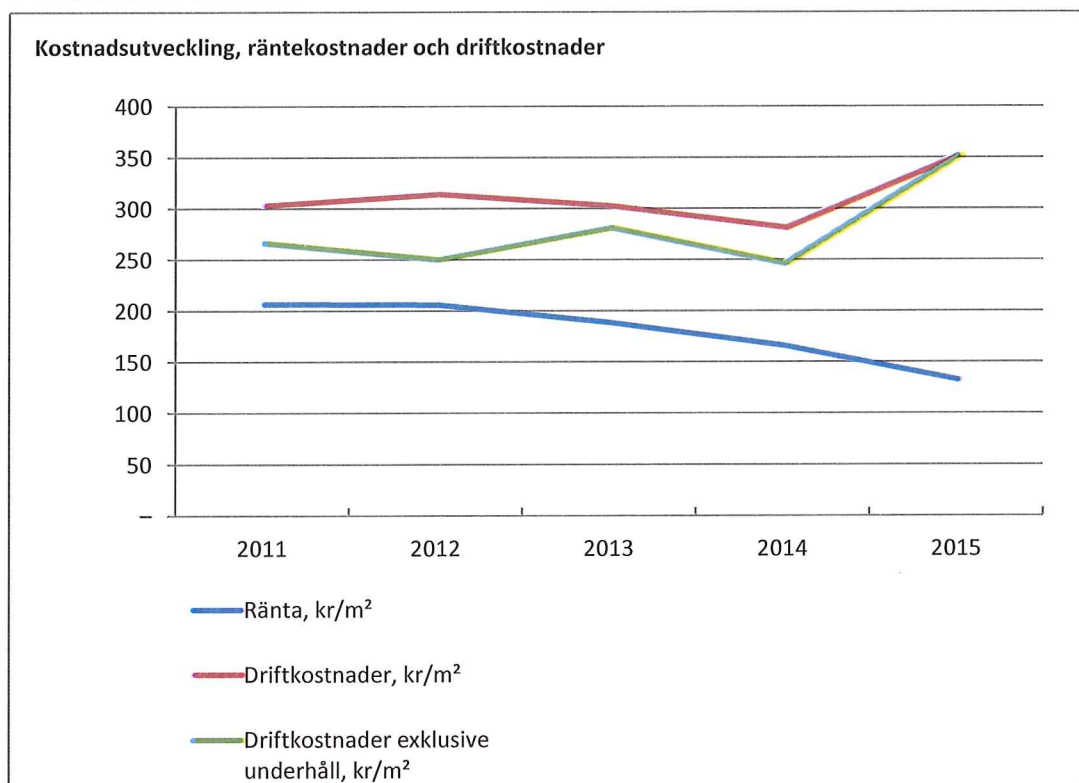
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## **Medlemsinformation**

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 442	1 442	1 442	1 434	1 417
Resultat efter finansiella poster	113	113	18	- 29	- 38
Årets resultat	113	113	18	- 29	- 38
Balansomslutning	15 268	15 284	15 258	15 362	15 518
Soliditet	17%	17%	16%	16%	16%
Likviditet	519%	399%	320%	243%	270%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	664	664	664	660	652
Driftkostnader, kr/m²	352	281	302	314	303
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	352	246	281	250	266
Ränta, kr/m²	133	166	189	206	206
Underhållsfond, kr/m²	367	335	339	329	362
Lån, kr/m²	5 716	5 762	5 807	5 857	5 913

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	81 425
Årets resultat	<u>112 604</u>
Summa överskott	194 029

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	194 029

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 441 832	1 441 832
Övriga rörelseintäkter	2	114 680	2 074
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 556 512</b>	<b>1 443 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 764 378	- 611 549
Övriga externa kostnader	4	- 110 725	- 96 481
Personalkostnader	5	- 23 693	- 28 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 274 233	- 274 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 173 029</b>	<b>-1 011 126</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>383 483</b>	<b>432 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	460	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 325	40 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 288 663	- 360 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 270 878</b>	<b>- 319 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 604</b>	<b>113 433</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	15	<b>112 604</b>	<b>113 433</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	13 650 988	13 925 221
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 650 988</b>	<b>13 925 221</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 655 988</b>	<b>13 930 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		77 263	77 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 599	19 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 862</b>	<b>96 222</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		640 778	624 137
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>640 778</b>	<b>624 137</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	866 282	633 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>866 282</b>	<b>633 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 611 922</b>	<b>1 354 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 267 910</b>	<b>15 284 456</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 646 001	1 646 001
Fond för yttre underhåll		797 000	729 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>2 443 001</u>	<u>2 375 001</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		81 425	35 992
Årets resultat		112 604	113 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>194 030</u>	<u>149 425</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 637 030</b></u>	<u><b>2 524 426</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>12 320 500</u>	<u>12 420 400</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>12 320 500</u>	<u>12 420 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		29 107	18 608
Övriga skulder		5 411	5 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>175 862</u>	<u>215 612</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>310 380</u>	<u>339 630</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>15 267 910</b></u>	<u><b>15 284 456</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		<u>15 562 000</u>	<u>15 562 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>15 562 000</u>	<u>15 562 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

# 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.

## 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 7 539 521 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	10 resp 20
Inventarier	Linjär	10

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	1 441 832	1 441 832
	<u>1 441 832</u>	<u>1 441 832</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	4
Inkassoinkäkter	180	2 070
Försäkringsersättningar	114 496	–
	<u>114 680</u>	<u>2 074</u>

#### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	228 081	46 086
Underhåll	–	76 483
Fastighetsavgift och fastighetskatt	24 860	24 340
Försäkringspremier	23 390	22 993
Kabel- och digital-TV	51 463	30 570
Trädgårdsskötsel	4 018	–
Återbäring från Riksbyggen	- 1 400	- 800
Sotning	10 403	–
Obligatoriska besiktningar	5 311	1 639
Bevakningskostnader	2 793	–
Snö- och halkbekämpning	10 918	7 444
Förbrukningsmateriel	2 694	5 934
Vatten	32 162	42 815
El	100 213	94 301
Uppvärmning	227 497	218 139
Sophantering och återvinning	41 975	41 606
	<u>764 378</u>	<u>611 549</u>

2015-08-31      2014-08-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	13 400	12 500
Förvaltningsarvode	75 551	62 716
Juridiska kostnader	225	675
Arvode, yrkesrevisorer	4 688	7 625
Möteskostnader	1 419	–
Övriga förvaltningskostnader	419	2 653
Kreditupplysningar	900	900
Kontorsmateriel	–	1 855
Telefon och porto	4 868	4 389
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	13
Medlems- och föreningsavgifter	1 500	1 500
Köpta tjänster	6 945	–
Bankkostnader	810	1 655
	<u>110 725</u>	<u>96 481</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 200	18 974
Föreningsvald revisor	1 200	1 380
Summa	<u>21 400</u>	<u>20 354</u>
Sociala kostnader	2 293	8 510
	<u>23 693</u>	<u>28 864</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	185 683	185 683
Standardförbättringar	88 550	88 550
	<u>274 233</u>	<u>274 233</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	460	460
	<u>460</u>	<u>460</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	111	410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	458
Övriga ränteintäkter	562	814
Övriga finansiella intäkter	16 641	39 184
	<u>17 325</u>	<u>40 866</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	288 585	360 672
Övriga räntekostnader	78	–
	<u>288 663</u>	<u>360 672</u>

2015-08-31      2014-08-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 926 199	13 926 199
Mark	1 800 000	1 800 000
Standardförbättringar	1 060 325	1 060 325
Markanläggning	68 750	68 750
	<u>16 855 274</u>	<u>16 855 274</u>
Summa anskaffningsvärden	16 855 274	16 855 274
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 300 153	-2 114 470
Standardförbättringar	- 561 150	- 472 600
Markanläggningar	- 68 750	- 68 750
	<u>-2 930 053</u>	<u>-2 655 820</u>
Årets avskrivning byggnader	- 185 683	- 185 683
Årets avskrivning standardförbättringar	- 88 550	- 88 550
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 204 286</u>	<u>-2 930 053</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 650 988	13 925 221
Varav		
Byggnader	11 440 363	11 626 046
Mark	1 800 000	1 800 000
Standardförbättringar	410 625	499 175
Taxeringsvärden		
bostäder	8 400 000	8 400 000
mark	2 037 000	2 037 000
Totalt taxeringsvärde	<u>10 437 000</u>	<u>10 437 000</u>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	68 825	68 825
Inventarier och verktyg	52 280	52 280
Installationer	63 750	63 750
	<u>184 855</u>	<u>184 855</u>
Summa anskaffningsvärden	184 855	184 855
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 68 825	- 68 825
Inventarier och verktyg	- 52 280	- 52 280
Installationer	- 63 750	- 63 750
	<u>- 184 855</u>	<u>- 184 855</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 184 855	- 184 855

2015-08-31      2014-08-31

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

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

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	7 863	7 664
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 822	5 244
Förutbetald renhållning	–	3 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 915	2 566
	<u>27 599</u>	<u>19 001</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	3 720	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	862 562	631 876
	<u>866 282</u>	<u>633 876</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 646 001	729 000	35 992	113 433
Disposition enl. årsstämmebeslut			113 433	- 113 433
Reservering underhållsfond		68 000	- 68 000	
Årets resultat				112 604
Vid årets slut	1 646 001	797 000	81 425	112 604



2015-08-31      2014-08-31

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	12 420 500	12 520 400
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 100 000	- 100 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 320 500	12 420 400

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,74%	2018-03-30	4 692 000		20 000	4 672 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,01%		4 194 900		69 900	4 125 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,73%	2017-02-27	3 633 500		10 000	3 623 500
			<b>12 520 400</b>		<b>99 900</b>	<b>12 420 500</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.


**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	4 383	6 473
Upplupna räntekostnader	34 919	35 201
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	16 500
Upplupna elkostnader	6 796	8 824
Upplupna vattenavgifter	–	3 224
Upplupna värmekostnader	10 679	10 556
Upplupna kostnader för renhållning	7 053	10 580
Upplupna revisionsarvoden	800	800
Upplupna styrelsearvoden	20 600	20 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 632	102 854
	175 862	215 612

2015-08-31

2014-08-31

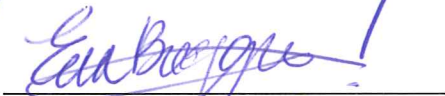
Gävle 2015- 11-18

  
Jan Woxberg

Jan Woxberg

  
Jan Jansson

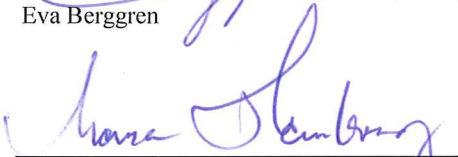
Jan Jansson

  
Eva Berggren


Eva Berggren

  
Jan Magnusson

Jan Magnusson

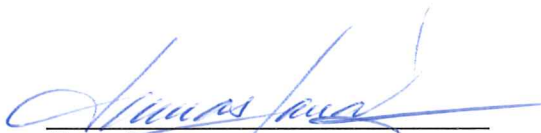
  
Mona Hemborg

Mona Hemborg

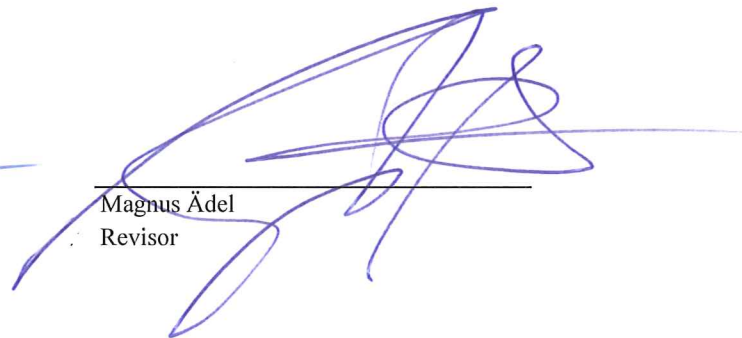
  
Pirkko Toikka

Pirkko Toikka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015- 12-03



Tomas Jonasson  
Godkänd revisör  
Borev revisionsbyrå AB



Magnus Ädel  
Revisor

# 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.

vårdeminskning 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.

### **Vårdeminskning 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.

## Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Arenan org.nr. 716413-4764

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Arenan 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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

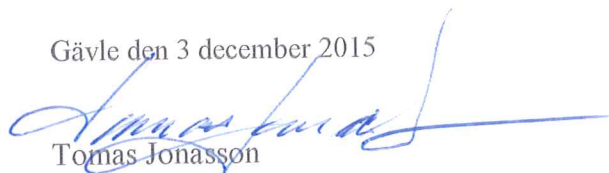
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 3 december 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Jag Magnus Ädel är av RB Brf Arenan vald revisor. Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

2015.12.18

Magnus Ädel



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

---

# RB BRF ARENAN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF ARENAN 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)