allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

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

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



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 108 833 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. PR

allabrf.se

från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	69	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-08-31	2013-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 642 548	1 620 936
Hyror, garage	43 200	43 200
	1 685 748	1 664 136

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 23	36
	- 23	36

Not 3 Reparationer

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

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation	112 938	–
Övrigt	45 000	–
	157 938	–

Not 5 Driftkostnader

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

PR

allabrf.se

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

Not 6 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	1 654	1 480
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	–
Övriga externa kostnader	–	318
	6 694	1 798

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	11 100	11 600
Övriga kostnadsersättningar	3 000	3 000
Summa	14 100	14 600
Sociala kostnader	3 681	3 136
	17 781	17 736

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	319 439	228 155
	319 439	228 155

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	659	506
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 540	9 663
	6 199	10 169

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	441 046	497 385
Övriga finansiella kostnader	589	1 758
	441 635	499 143

PR

allabrf.se

	2014-08-31	2013-08-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 535 000	26 535 000
Mark	1 200 000	1 200 000
Summa anskaffningsvärden	27 735 000	27 735 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 160 260	-11 932 105
	-12 160 260	-11 932 105
Årets avskrivning byggnader	- 319 439	- 228 155
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 479 699	-12 160 260
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 255 301	15 574 740
Varav		
Byggnader	14 055 301	14 374 740
Mark	1 200 000	1 200 000
Taxeringsvärden		
bostäder	11 856 000	11 856 000
lokaler	946 000	946 000
Totalt taxeringsvärde	12 802 000	12 802 000
varav byggnader	*10 578 000*	*10 578 000*
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier och andelar i koncernföretag	15 000	15 000
	15 000	15 000
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	92	87
	92	87
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	14 145	13 472
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 807	16 650
Förutbetald vattenavgift	–	8 241
Förutbetald renhållning	–	2 198
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 791	2 731
	33 744	43 292

PR

allabrf.se

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt 2014-08-31	Fritt 2013-08-31
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	3 639 000	190 259	201 594	167 970
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut				167 970	- 167 970
Avsättning till underhållsfond			61 710	- 61 710	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 157 938	157 938	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 45 456
Vid årets slut	–	3 639 000	94 031	465 792	- 45 456

Not 16 Fastighetslån

	2014-08-31	2013-08-31
Fastighetslån	11 464 718	12 125 057
Avgår nästa års amortering	- 187 280	- 187 280
Skuld vid årets slut	11 277 438	11 937 777

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,74%

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

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

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

PR2

allabrf.se

2014-08-31	2013-08-31

Arvika 2014-10-14

Lasse Karlsson

Ove Nilsson

Stefan Brorsson

Gerd Toremark

Lars Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/10-2014

Peter Rosengren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Jan Olof Johansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2013-09-01--2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god 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 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Arvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Arvika den 16 oktober 2014

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan Olof Johansson
Vald av föreningen

allabrf.se

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

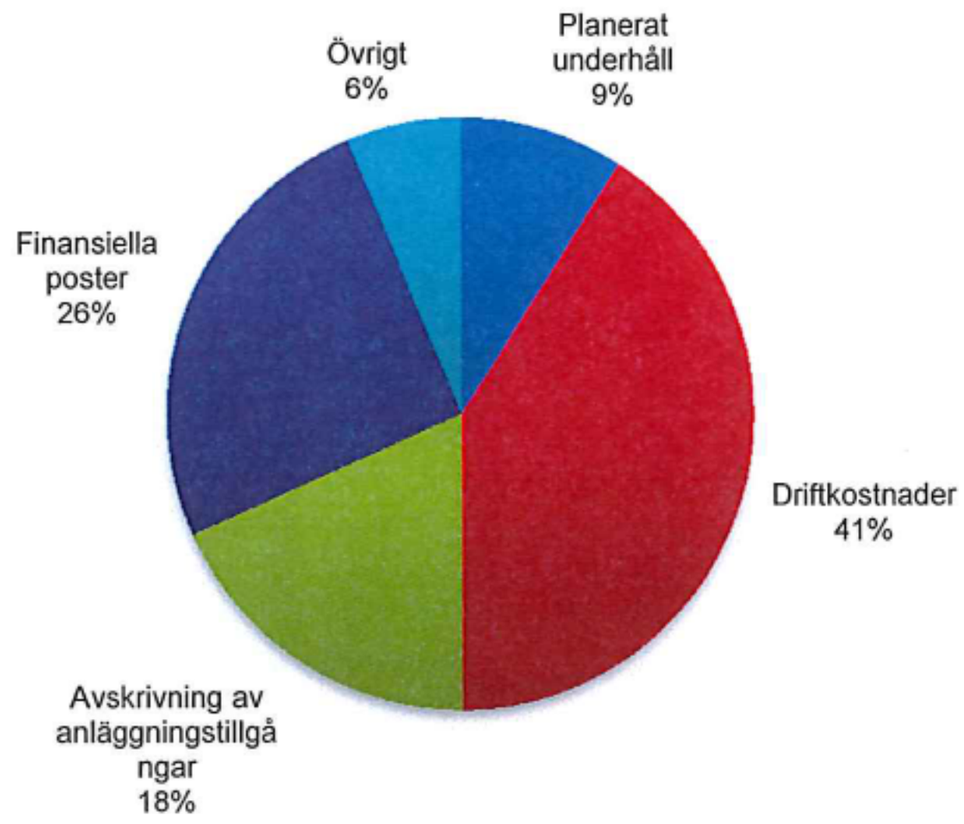
Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

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

allabrf.se

Nyckeltal

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



allabrf.se

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

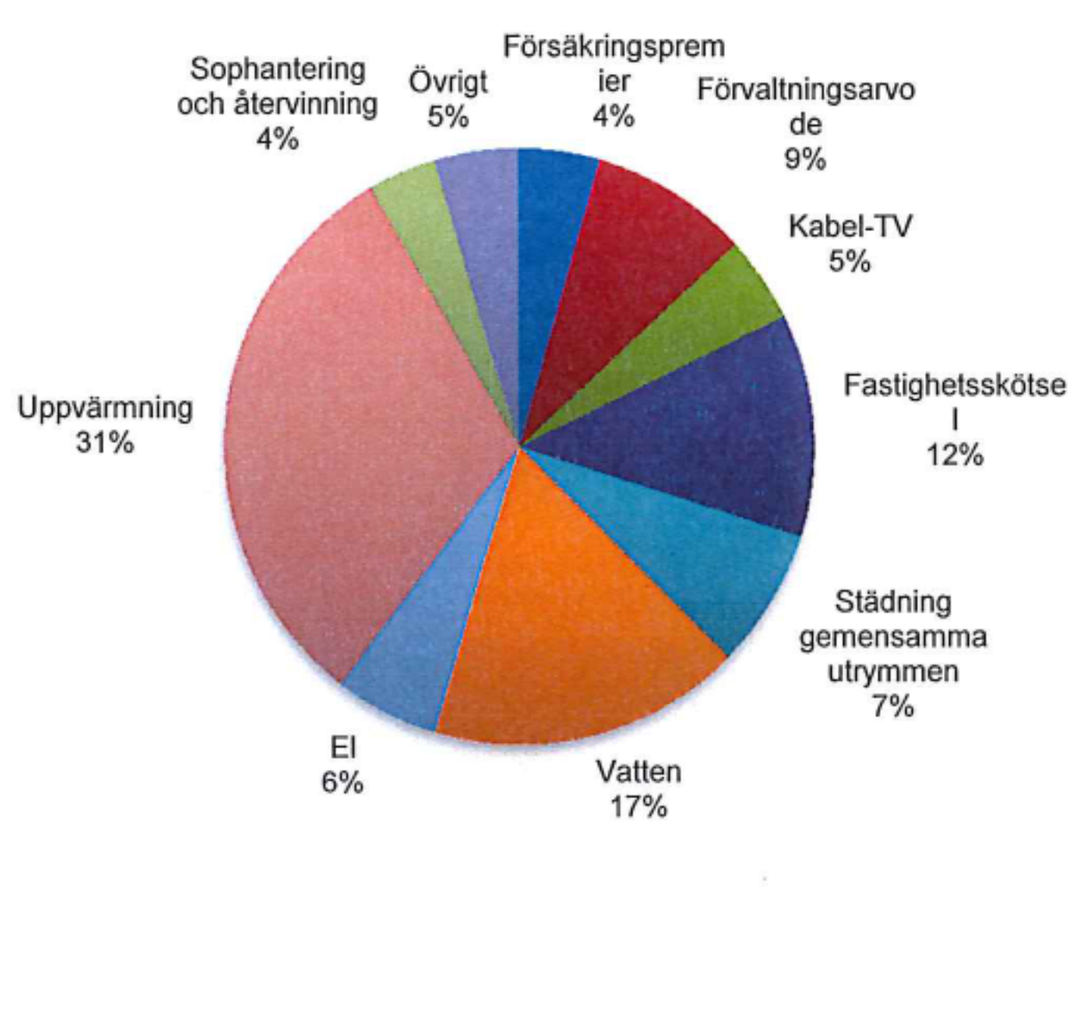
R Val av valberedning

S Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

T Stämmans avslutande

allabrf.se

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



allabrf.se

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

allabrf.se

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF ARVIKAHUS 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	9	15

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	12

Total bostadsarea:	2 057 m²
Total lokalarea:	192 m²
Årets taxeringsvärde	12 802 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 802 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. PE

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

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

Underhållsplan

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Ekonomi

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

allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 686	1 664	1 664	1 665	1 664
Årets resultat	- 45	168	20	- 33	46
Resultat efter fondförändringar	51	106	126	19	19
Balansomslutning	15 946	16 686	16 699	16 904	17 093
Soliditet	26%	25%	24%	24%	24%
Likviditet	131%	200%	163%	149%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	799	788	788	788	788
Driftskostnad, kr/m²	316	298	303	322	344
Ränta, kr/m²	196	222	223	237	224
Underhållsfond, kr/m²	42	85	57	104	127
Lån, kr/m²	5 098	5 391	5 475	5 559	5 645

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 2% fr.om. 2014-10-01. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 685 748	1 664 136
Övriga förvaltningsintäkter	2	- 23	36
		1 685 725	1 664 172
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 39 745	- 45 083
Planerat underhåll	4	- 157 938	–
Fastighetsavgift/skatt		- 45 028	- 45 028
Driftkostnader	5	- 710 499	- 670 659
Övriga kostnader	6	- 6 694	- 1 798
Personalkostnader	7	- 17 781	- 17 736
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 319 439	- 228 155
		-1 297 125	-1 008 459
Rörelseresultat		**388 600**	**655 713**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 380	1 230
Ränteintäkter och liknande poster	9	6 199	10 169
Räntekostnader och liknande poster	10	- 441 635	- 499 143
		- 434 056	- 487 744
Resultat efter finansiella poster		**- 45 456**	**167 970**
Årets resultat		**- 45 456**	**167 970**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 61 710	- 61 710
Ianspråktagande av underhållsfond		157 938	–
Resultat efter fondförändring		**50 772**	**106 260** PR

allabrf.se

Balansräkning

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

PR

allabrf.se

Balansräkning

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