
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Apelvikshöjd
Org nr: 769602-4160



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Apelvikhöjd får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Årets taxeringsvärde är 46 484 000 kr. Föregående års taxeringsvärde var 46 484 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare sänkta räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är i princip oförändrade jämfört med föregående år. Med anledning av att Riksbyggen använder sig av en ny kontoplan ligger vissa poster under andra rubriker än föregående år. Räntekostnaderna har minskat tack vare att en av föreningens SWAP:ar har upphört.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 4 i Varbergs kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastigheternas adress är Släntstigen i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	12	24	12	0	0	48

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	33	22

Total bostadsarea: 3 792 m²

Total lokalarea: 429 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 183 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 518 tkr (122 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 454 tkr (110 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Byte av fläktar)	318

Under året har fastighetens fläktar bytts ut till en kostnad av 317 550 kr.

Föreningen har under året också installerat en tomtgränsmarkering bestående av granitstolpar med kedjor emellan. Detta hanteras som en anläggningstillgång där anskaffningsvärdet på 375 000 kronor skrivs av på 20 år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iréne Boman	Ordförande	Stämman	2019
Irene Rasmusson	Vice ordförande	Stämman	2018
Bengt Eckerdal	Sekreterare	Stämman	2019
Margaret Andersson		Stämman	2018
Nina Johansson		Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Andersson	Stämman	2019
Björn-Owe Andersson	Stämman	2019
Lars Nilsson	Stämman	2019
Lena Jinnestrand	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/ t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman/2018
Per Drake	Föreningsrevisor	Stämman/2018

Revisorssuppleanter	Utsedd av/ t.o.m ordinarie stämma
Hilmer Malm	Stämman/2018

Valberedning	Utsedd av/ t.o.m ordinarie stämma
Malin Lundblad, sammankallande	Stämman/2018
Lars Garstam	Stämman/2018
Birgitta Tallgren Andersson	Stämman/2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 st.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 st.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 st.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 st.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

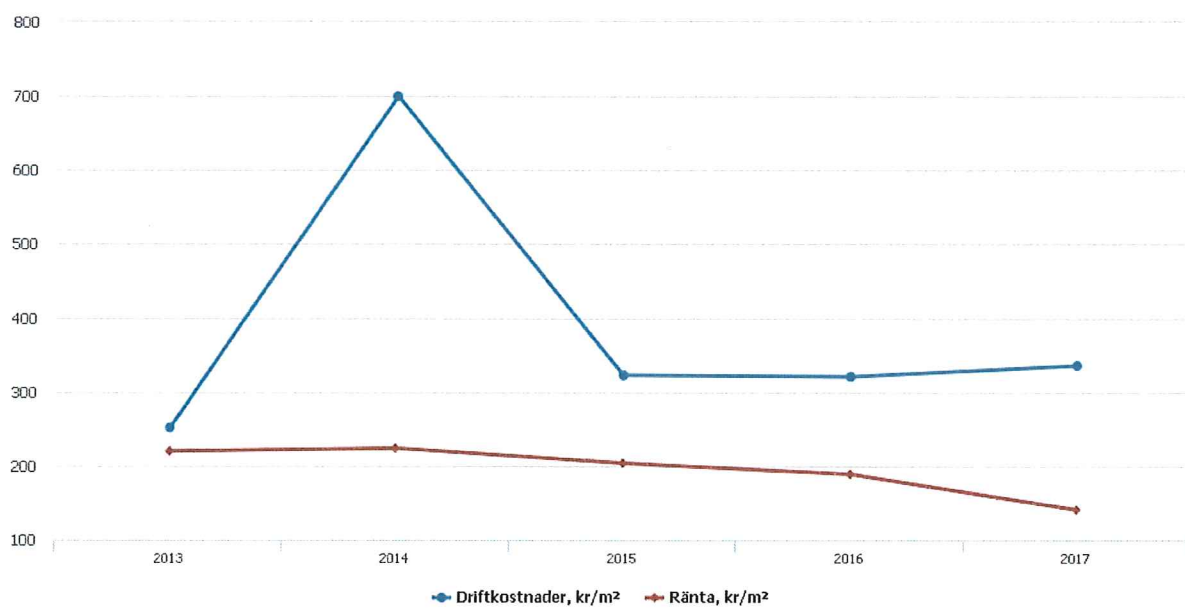
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 347	3 291	3 285	3 188	3 127
Resultat efter finansiella poster	585	297	128	-1 749	247
Årets resultat	585	297	128	-1 749	247
Soliditet %	35	35	34	33	38
Driftkostnader, kr/m²	336	321	323	700	252
Ränta, kr/m²	141	189	204	224	220

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 896 024	0	0	2 162 937	2 802 403	297 414
Disposition enl. årsstämmobeslut					297 414	-297 414
Reservering underhållsfond				454 500	-454 500	
Ianspråktagande av underhållsfond				-317 550	317 550	
Årets resultat						585 231
Vid årets slut	7 896 024	0	0	2 299 887	2 962 867	585 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 099 817
Årets resultat	585 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-454 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 550
Summa	3 548 098

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 548 098**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 347 027	3 291 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 165	32 551
Summa rörelseintäkter		3 354 192	3 323 797
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 272 370	-1 409 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 814	-234 693
Personalkostnader	Not 6	-88 225	-131 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-529 361	-510 526
Summa rörelsekostnader		-2 291 771	-2 285 788
Rörelseresultat		1 062 422	1 038 009
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseförening	Not 8	0	48 254
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	50 462	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	5 572	7 441
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-533 225	-796 290
Summa finansiella poster		-477 191	-740 595
Resultat efter finansiella poster		585 231	297 414
Årets resultat		585 231	297 414

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	34 211 674	34 366 032
Summa materiella anläggningstillgångar		34 211 674	34 366 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseförening	Not 13	548 500	548 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		548 500	548 500
Summa anläggningstillgångar		34 760 174	34 914 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 236	6 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	164 482	29 444
Summa kortfristiga fordringar		168 718	35 935
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 138 820	3 091 742
Summa kassa och bank		4 138 820	3 091 742
Summa omsättningstillgångar		4 307 538	3 127 677
Summa Tillgångar		39 067 712	38 042 209

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 896 024	7 896 024	
Fond för yttre underhåll	2 299 887	2 162 937	
Summa bundet eget kapital	10 195 911	10 058 961	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 962 867	2 802 403	
Årets resultat	585 231	297 414	
Summa fritt eget kapital	3 548 098	3 099 817	
Summa eget kapital	13 744 009	13 158 778	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 902 095	24 102 095
Summa långfristiga skulder		23 902 095	24 102 095
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	120 000	40 000
Leverantörsskulder	Not 19	604 726	121 958
Övriga skulder	Not 20	293 968	271 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	402 915	348 065
Summa kortfristiga skulder		1 421 608	781 336
Summa Eget kapital och Skulder		39 067 712	38 042 209

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Bredband, fjärrvärme	Linjär	15
Parkeringsplatser	Linjär	20
Granitstolpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 202 236	3 150 003
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-37 921	-37 921
Hyror, garage	159 747	158 455
Hyror, p-platser	39 579	37 615
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 382	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 231	-16 906
Summa nettoomsättning	3 347 027	3 291 246

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ersättningar	6 940	24 626
Fakturerade kostnader	0	4 800
Återvunna fordringar	0	3 125
Övriga rörelseintäkter	225	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 165	32 551

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-317 550	-147 422
Reparationer	-158 056	-28 303
Självrisk	-22 100	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 960	-71 627
Försäkringspremier	-25 298	-22 833
Återbäring från Riksbyggen	2 700	5 400
Obligatoriska besiktningar	-12 933	-13 331
Bevakningskostnader	0	-46 737
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 238	0
Statuskontroll	-3 000	-3 000
Förbrukningsinventarier	-11 785	-240 089
Vatten	-117 242	-113 929
Fastighetsel	-80 753	-78 419
Uppvärmning	-226 384	-230 280
Sophantering och återvinning	-52 100	-57 194
Förvaltningsarvode drift	-172 672	-361 500
Summa driftkostnader	-1 272 370	-1 409 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	0	-1 550
Förvaltningsarvode administration	-336 991	-83 904
IT-kostnader	-20 648	-17 173
Arvode, yrkesrevisorer	-17 225	-16 958
Övriga förvaltningskostnader	-5 122	-5 069
Kreditupplysningar	0	-53 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 688	0
Kontorsmateriel	-2 043	-4 177
Telefon och porto	-822	-1 977
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15 364
Bankkostnader	-1 431	-660
Övriga externa kostnader	-14 844	-34 068
Summa övriga externa kostnader	-401 814	-234 693

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 475	-53 500
Sammanträdesarvoden	-23 000	-40 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-343	-2 966
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 650
Sociala kostnader	-17 907	-31 238
Summa personalkostnader	-88 225	-131 305

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-458 844	-458 758
Avskrivning Markanläggningar	-7 651	-7 651
Avskrivning Markinventarier	-18 750	0
Avskrivningar Standardförbättringar	-44 117	-44 117
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-529 361	-510 526

Not 8 Resultat från andelar i intresseförening

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i intresseförening	0	48 254
Summa resultat från andelar i intresseförening	0	48 254

Se not 9.

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	50 462	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	50 462	0

Se not 8.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 572	5 471
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 572	7 441

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 757	- 205 247
Övriga finansiella kostnader*	-295 468	- 591 043
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-533 225	-796 290

* Avser kostnad för SWAP. Förfallodag 30 mars 2020.

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 340 000	40 340 000
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	661 750	661 750
Markanläggning	153 023	153 023
	42 924 773	42 924 773
Årets anskaffningar		
Markinventarier	375 000	
	375 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 299 773	42 924 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 226 969	-7 768 211
Standardförbättringar	-308 819	-264 702
Markanläggningar	-22 953	-15 302
	- 8 558 741	- 8 048 215
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-458 844	-458 758
Årets avskrivning standardförbättringar	-44 117	-44 117
Årets avskrivning markanläggningar	-7 651	-7 651
Årets avskrivning markinventarier	-18 750	0
	- 529 362	- 510 526
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 088 103	- 8 558 741
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 211 673	34 366 032
Varav		
Byggnader	31 654 188	32 113 031
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	308 816	352 931
Markanläggningar	122 419	130 070
Markinventarier	356 250	
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 699 000	35 699 000
Mark	10 785 000	10 785 000
Totalt taxeringsvärde	46 484 000	46 484 000

Not 13 Aktier och andelar i intresseförening

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseförening	548 500	548 500
Summa aktier och andelar i intresseförening	548 500	548 500

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	3 876	6 132
Skattekonto	360	359
Summa övriga fordringar	4 236	6 491

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	46
Förutbetalda försäkringspremier	25 810	25 298
Förutbetalda driftkostnader	8 024	822
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 648	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 278
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 482	29 444

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 281	2 000
Bankmedel*	1 410 812	1 405 155
Transaktionskonto	2 724 727	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 684 587
Summa kassa och bank	4 138 820	3 091 742

* SBAB och Varbergs Sparbank

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	24 022 095	24 142 095
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 902 095	24 102 095

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA*	0,59 %	2018-03-29	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
NORDEA	0,45 %	2018-03-29	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,04 %	2018-03-30	1 800 000,00	0,00	0,00	1 800 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,03 %	2018-12-31	6 342 095,00	0,00	120 000,00	6 222 095,00
Summa			24 142 095,00	0,00	120 000,00	24 022 095,00

*Se också not 11.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	120 000	40 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	120 000	40 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	604 726	121 958
Summa leverantörsskulder	604 726	121 958

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	257 031	228 210
Skuld för moms	-972	0
Skuld sociala avgifter och skatter	37 908	34 602
Summa övriga skulder	293 968	262 813

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	456	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 557
Upplupna elkostnader	9 053	9 186
Upplupna värmekostnader	35 536	30 915
Upplupna kostnader för renhållning	973	973
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 431	1 431
Upplupna kostnader för administration	43 237	0
Upplupna revisionsarvoden	17 225	17 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 669
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	834
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 004	269 736
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 915	356 565

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 404 000	34 404 000

Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser. Inga Inga


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Varberg 20/3-18
Ort och datum


Irène Boman



Bengt Eckerdal


Nina Johansson


Irène Rasmusson


Margaret Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26


Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor
KPMG AB


Per Drake
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Apelvikshöjden, org. nr 769602-4160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Apelvikshöjden för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Apelvikshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 26 mars 2018

KPMG AB



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor



Per Drake
Föreningsrevisor

Underhållsplan

Urval: Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,33
Egenskaper: Kostnadsfaktornoteering lika med 1 kostn.ingår moms.
Företag: Företag lika med 04047

Startår: 2017

Antal år: 30

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggnad

Kostnadsfaktor: 1,33 I kostn.ingår moms.

Kostnadsläge 1602

Byggnad	17-19	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
04047 - RB BRF APELVIKSHÖJD												
Resultatenhet												
000 - RB BRF APELVIKSHÖJD												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	16	54		232		16		92			3,61	3,77
16 Markkompletteringar	58			184		58					2,63	2,63
2 Utvändigt												
21 Fasad	176			176		176						
22 Fasadkompletteringar	1	568	43		1 276	1			176	1 276	28,60	28,62
24 Fönster	617				355				43	821	17,00	13,38
25 Dörrar entreparti/portar	3										10,33	9,68
26 Yttertak		18	51	410		51		48	3		4,98	5,29
27 Erhåter på tak	2			209	2 135						18,93	17,77
3 Invändigt					602				209		8,98	9,25
30 Invändigt	6	436	6									
31 Golv	8	173	1					15	6	12	7,83	7,65
32 Väggar invändigt	7							156	8	16	3,19	2,33
35 Dörrar invändigt								7			0,13	0,10
5 VVS			296								2,60	3,12
52 Vatten och avlopp		11									0,50	0,51
56 Värmeanläggningar											6,05	8,35
57 Luftbehandling	177	30		30		97			328	30	4,44	3,71
6 EI						41		196				
60 EI	7	342	6									
63 Belysning	199		76	424							9,94	8,39
64 Tele											4,83	4,75
69 EI övrigt	46	7				199			11	11	0,13	0,13
7 Transportanordningar									76		0,80	0,60
71 Hissar								46				
	1 029							1 029			18,08	13,56
Incit Xpand												

Underhållsplan

Startår: 2017
 Antal år: 30
 Utskriftsnivå: Resultatenhet
 Gruppering: Byggdelt
 Kostnadsfaktor: 1,33 I kostn. ingår moms.

Kostnadsläge 1602

Byggdelt	17-19	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	Kräv/BRA	Evig kostn./år/BRA
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem	160							160			2,81	2,11
89 Styr och regler övrigt	24						8	24			0,49	0,42
9 Utrustning												
91 Köksutrustning		16										
Summa:	2534	1655	479	1665	4367	639	1368	2145	859	2166	157	145

= 317 550

= 832 500

$$= \frac{5182950}{10 \text{ år}}$$

$$= \frac{578295}{4221 \text{ m}^2}$$

$$= 123 \text{ kr/m}^2$$

Att bo i BRF

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 av 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 styrelsens 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, fastighetservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.