

ÅRSREDOVISNING 2011/2012

Brf Karlstadshus nr 5
Organisationsnr 716411-2950



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



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSTADSHUS NR 5

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdagen den 6 november 2012 kl 18.30

Samlingssalen, Centralsjukhuset

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Fastställande av röstlängd.
- 3 Val av stämмоordförande.
- 4 Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare.
- 5 Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- 6 Val av rösträknare.
- 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 8 Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- 9 Framläggande av revisorernas berättelse.
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- 14 Fråga om arvoden.
- 15 Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 17 Val av Husvärdar, Kvarnstugekommitté och Trädgårdskommitté.
- 18 Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 19 Val av valberedning.
- 20 Styrelsefrågor och motioner (Inga motioner har inkommit).
- 21 Stämmans avslutande.

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, vilket tecknas 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Underskrifter	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlstadshus 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämmen</u>
Alf-Göran Bengtsson	Ordförande	Stämman	2013
Leif Alfredsson	Ledamot	Stämman	2013
Sture Hermansson	Ledamot	Stämman	2012
Per-Olof Lübeck	Ledamot	Stämman	2012
Rose-Marie Sundström	Ledamot	Stämman	2013
Bengt Larsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Bo Björk	Stämman	2012
Eva Eriksson	Stämman	"
Manfred Kloss	Stämman	"
Agneta Olsson	Stämman	"
Gunilla Krave	Stämman	"
Ulrica Fixell	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Mats Ahlberg	Stämman	2012
KPMG AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleanter

Gunnar Blomqvist	Stämman	2012
------------------	---------	------

Husvärdar

Pia Nilsson	M2
Jan-Eric Jontén	M4
Eva Edfors	M6
Rolf Holm	M8
L.Strandlund/I-L.Kristiansson	M9
Kristina Odén	M10
Ingvar Eriksson	M12
Billy Sundblad	M14
Ulla Wennberg	M14A

Kvarnstugekommitté

Ingamaj Lagerkvist	M12
Håkan Holmqvist	M12
Viola Björklund	M14A
Åke Nilsson	M14A
Curt Wallin	M14A
Barbro Johannesson	M8
Anette Hedlund	M8

Trädgårdskommitté

Solgerd Bengtsson	M10
Eva Edfors	M6
Birgitta Hermansson	M14A

Valberedning

Jan-Eric Jontén	M4	Stämman
Ann-Kristin Nilsson	M2	Stämman

Firmateckning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 november 2011.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden samt ej protokollförda arbetsmöten.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlstad och Karlskoga har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Värmland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Styrelsemedlemmarnas arbete med föreningsangelägenheter och administration är omfattande. Kvarnstugekommittén, Trädgårdskommittén och husvärdarna har gjort betydande insatser inom sina respektive områden.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Hus och parkeringdäck

Föreningen äger nio bostadshus och två parkeringsanläggningar uppförda på tomträtterna Timmermannen 1, Timmermannen 3 och Kvarnen 6 i Karlstad Kommun. Dessutom äger föreningen Kvarnstugan på tomträtten Kvarnen 7. Fastighetens adress är Muraregatan 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 14 och 14A i Karlstad.

I de nio bostadshusen finns 131 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt fem små hyreslägenheter (1 rum och kökskåp, ca 18 kvm) belägna på bottenvåningen på Muraregatan 2, 4, 8, 9 och 10.

Lägenheten på Muraregatan 10 används som styrelserum och är ej upplåten som hyresrätt.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter bytt ägare. Föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätter förutom de 4 som är upplåts som hyresrätt. 

Lägenheter per hus

Muraregatan	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Yta (kvm)
2	4	3	3	1	11	876,5
4	4	3	3	2	12	988,0
6	5	4	5	1	15	1 203,5
8	4	3	4	1	12	972,0
9	8	7	7	1	23	1 802,5
10	4	3	3	2	12	988,0
12	5	3	4	2	14	1 143,5
14	5	4	5	1	15	1 203,5
14A	6	4	6	1	17	1 359,0
Totalt	45	34	40	12	131	10 537

Yta/lgh (kvm) 60,0 76,0 95,5 115,5/122

Tvättstugor finns i husen på Muraregatan 6, 8, 9, 14 och 14A.

Kvarnstugan är en gemensam tillgång för medlemmarna och används för styrelsemöten och områdesträffar. Medlemmarna kan mot ersättning disponera stugans bastu, övernattningsrum och övriga utrymmen.

Parkeringsdäcken rymmer 78 parkeringsplatser, samtliga med uttag för motorvärmare.

P1 (Mg 6) 42 parkeringsplatser - 19 platser under däck och 23 platser över däck.

P2 (Mg 14A) 36 parkeringsplatser - 18 garageplatser och 18 platser över däck.

Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och följer ej bostadsrätten vid försäljning.
Kölista och uthyrning administreras av Riksbyggen.

Hyra för parkeringsplats från och med 2011-07-01:

205 kr/mån för plats över däck.

276 kr/mån för plats under däck.

311 kr/mån för garageplats.

Fastigheternas värde**Anskaffningsvärde**

Total produktionskostnad för mark och byggnader uppgår till 68.851.861 kr.

Taxeringsvärde

Totala taxeringsvärdet är 99.858.000 kr (föregående år 99.255.000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

	Byggnad	Mark	Totalt	Typ av	Adress
Timmermannen 1	26 000	11 000	37 000	Hyreshus	Muraregatan 2, 4, 6 och 8
Timmermannen 3	31 000	12 800	43 800	Hyreshus	Muraregatan 10, 12, 14 och 14A
Kvarnen 6	12000	4958	16 958	Hyreshus	Muraregatan 9
Kvarnen 7	720	1380	2 100	Småhus	Kvarnstugan

Totalt taxeringsvärde

99 858

2

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Villkorsändr.	Årets amort.	Utg skuld
STADSHYPOTEK AB	2,96	2013-01-30	9 877 176		102 176	9 775 000
STADSHYPOTEK AB	3,06	2014-09-30		9 000 000	100 659	8 854 341
STADSHYPOTEK AB	3,20	2014-04-30	5 948 262		96 720	5 851 542
STADSHYPOTEK AB	3,23	2015-10-30	10 566 070		159 688	10 406 382
STADSHYPOTEK AB	3,40	2012-07-30	0	6 214 788	500 523	5 690 960
STADSHYPOTEK AB	3,72	2016-09-30	0	11 730 000	168 608	10 390 623
			26 391 508	26 944 788	1 128 374	50 968 848

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,32%.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 2 190 752 kr, varav 513 874 kr avser löpande underhåll och 1 676 878 kr avser periodiskt underhåll och förbättringar. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Hissarna har visat en fortsatt förbättrad tillgänglighet. Reparationskostnaderna har uppgått till 39 638 kr.

Takbyte har utförts på M6 och M14 under sommaren/hösten 2011.

Värmesystemen har renoverats i resterande hus: M4, M8, M12 och M14A. En reningsanläggning har intallerats i manövercentralen, för att hålla systemet rent från luft och partiklar.

Avloppssystem: Samtliga avlopp har högtrycksspolats i juni 2012.

Utemiljö. Fortsatta förbättringsarbeten har utförts i regi av Trädgårdskommittén, exempelvis: Sten- och plattsättning, beskärning av träd och buskar samt komplettering av växter.

Exempel på underhållsarbeten som utförts av medlemmar:

- trädgårdsarbete.
- målning av källare i M6 och M9.
- renovering av entrédörr till Kvarnstugan.
- reparation av taket på cykelgaraget söder om M10

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen har reviderats under hösten 2011. En del större objekt har planerats och kalkylerats, bland andra:

- yttertak.
- hissar.
- utemiljö - reparation och topping av asfaltsytor.
- stödmur till Kvarnbergsgatan.

Avtal

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Riksbyggen

- Administration
- Fastighetsdrift (teknisk förvaltning)

Nordiska Hiss i Värmland AB

- Serviceavtal för hissar
- Serviceavtal för eldriven skjutport till garage

RBF KARLSTADSHUS 5

716411-2950

Karlstads Kommun och kommunala bolag

- Elleveranser
- Fjärrvärme
- VA
- Renhållning
- Tomträtt

Com Hem AB

- Kabel-tv
- Serviceavtal

Trygg-Hansa

- Fastighetsförsäkring, fullvärdesförsäkring
- Skadedyrförsäkring genom Nordiska Skadedyrs Bekämpning (NSB) ingår
- Bostadsrättsförsäkring för samtliga bostadsrätter

Q-park

- Parkeringsövervakning

Swesafe

- Serviceavtal - passerkontroll

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är 478 tkr bättre än budgeterat.

Antagen budget för verksamhetsåret 2012/2013 ger full kostnadstäckning.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 240	7 885	7 875	7 730	7 349
Årets resultat	1	- 64	- 47	310	- 1 258
Resultat efter fondförändringar	478	230	135	- 28	197
Balansomslutning	62 497	63 423	64 023	64 611	65 362
Soliditet %	16%	15%	15%	15%	15%
Likviditet %	203%	220%	228%	227%	176%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	740	710	710	696	602

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 juli 2011 då det beslutades om höjning av årsavgifter samt hyror för garage och p-platser med 4,3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 740 kr kvm/år.

Föreningens kostnader

Procentuell fördelning av kostnader och driftkostnader redovisas under avsnittet nyckeltal. 

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 802 348
Årets resultat före fondförändring	1 497
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 676 878
Summa över/underskott	3 280 723

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	3 280 723

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 234 654	7 884 917
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 901	- 394
Övriga avgifter		4 210	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	11 702	43
		<u>8 239 664</u>	<u>7 884 566</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 513 874	- 462 107
Planerat underhåll	5	-1 676 878	-1 494 808
Fastighetsavgift/skatt		- 173 824	- 165 090
Driftskostnader	6	-3 088 644	-3 200 370
Övriga kostnader	7	- 44 672	- 29 303
Personalkostnader	8	- 169 017	- 183 038
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 967 803	- 898 951
		<u>-6 634 712</u>	<u>-6 433 667</u>
Rörelseresultat		1 604 952	1 450 899
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		26 200	15 196
Ränteintäkter och liknande poster	10	82 559	43 378
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 712 215	-1 573 955
		<u>-1 603 456</u>	<u>-1 515 381</u>
Resultat efter finansiella poster		1 497	- 64 482
Årets resultat		<u>1 497</u>	<u>- 64 482</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 200 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 676 878	1 494 808
Förändring av underhållsfond		<u>476 878</u>	<u>294 808</u>
Resultat efter fondförändring		478 375	230 326

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	57 400 081	58 364 007
Maskiner och inventarier	13	2 242	6 119
		<u>57 402 323</u>	<u>58 370 126</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	131 000	131 000
Summa anläggningstillgångar		57 533 323	58 501 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30 268	9 642
Skattefordringar	15	88 600	88 750
Övriga fordringar	16	5 319	4 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	186 464	294 754
		<u>310 651</u>	<u>397 406</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 200 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		6 500	6 500
Avräkning med Swedbank		1 446 322	1 518 182
		<u>1 452 822</u>	<u>1 524 682</u>
Summa omsättningstillgångar		4 963 473	4 922 089
SUMMA TILLGÅNGAR		62 496 796	63 423 215

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 677 931	2 677 931
Underhållsfond		3 836 806	4 313 684
		<u>6 514 737</u>	<u>6 991 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 802 348	2 572 022
Årets resultat		1 497	- 64 482
Ävsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 200 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 676 878	1 494 808
		<u>3 280 723</u>	<u>2 802 348</u>
Summa eget kapital		9 795 459	9 793 963
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	50 260 048	51 388 422
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		708 800	708 800
Leverantörsskulder		183 872	169 111
Medlemmarnas reparationsfond		102 769	133 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 445 848	1 229 629
		<u>2 441 289</u>	<u>2 240 830</u>
Summa skulder		52 701 337	53 629 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 496 796	63 423 215
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		68 874 000	68 874 000
Varav ej pantsatt		1 486 000	1 486 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 43 189 064 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

x

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	1,4 % av anskaffningsvärdet		
Inventarier	5 år		

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges. 

2012-06-30 - 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 861 837	7 533 812
Hyror, bostäder	76 860	76 860
Hyror, lokaler	10 475	10 200
Hyror, garage	67 137	64 370
Hyror, p-platser	163 832	157 079
Hyror, övriga	54 513	42 596
	8 234 654	7 884 917

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10 250	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 100	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 551	- 394
	- 10 901	- 394

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	1 400	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	100	- 57
Återvunna fordringar	7 559	100
Inkassointäkter	2 643	0
	11 702	43

Not 4 Reparationer

Bostäder	18 768	1 181
Tvättstugor	29 143	20 419
Gemensamma utrymmen	5 227	35 885
Vatten/Avlopp	65 786	53 329
Värme	34 050	17 641
Ventilation	11 891	6 916
Elinstallationer	40 522	19 756
Tele/TV/Porttelefon	8 903	0
Hissar	39 638	45 363
Övriga installationer	3 613	0
Huskropp	179 700	50 485
Gårdar och grönanläggningar	21 724	13 105
Garage och parkeringsplatser	54 909	206 428
Självrisk	0	- 8 400
	513 874	462 107

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	14 055
VA/Sanitet	40 500	15 536
Värme	714 442	362 598
Ventilation	0	263 350
Hissar	9 893	456 251
Övriga installationer	144 450	0
Huskroppar	678 094	246 496
Gårdar och grönanläggningar	53 885	72 893
Garage och parkeringsplatser	35 614	63 629
	1 676 878	1 494 808

2012-06-30 2011-06-30

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Fastighetsförsäkring	107 693	104 041
Arvode förvaltning	351 889	287 781
Kabel-TV	79 488	78 477
IT-kostnader	15 214	15 184
Juridiska kostnader	7 246	- 1 125
Revisionsarvode, externt	11 938	12 313
Möteskostnader	23 384	30 315
Övriga förvaltningskostnader	10 561	14 367
Fastighetsskötsel	318 122	369 839
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 100	- 36 000
Städ	107 133	107 447
Obligatoriska besiktningar	32 932	22 262
Snöröjning	0	3 848
Materiel, skötsel och städ	7 538	4 949
Ersättningar till hyresgäster	10 000	3 000
Förbrukningsmateriel	403	1 161
Vatten	266 773	247 996
El	432 283	482 357
Uppvärmning	810 230	916 393
Sophantering	121 226	125 074
	3 088 644	3 200 370

Not 7 Övriga kostnader

Annonsering	1 802	0
Kontorsmateriel	10 467	5 453
Telefon och porto	21 671	13 518
Tidskrifter och facklitteratur	900	900
Medlems- och föreningsavgifter	9 432	9 432
Bankkostnader	400	0
	44 672	29 303

Not 8 Personalkostnader***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	135 891	129 893
Övriga ersättningar till förtroendevalda	304	505
Övriga kostnadsersättningar	800	5 800
Arvode vicevärd	5 000	0
Föreningsvald revisor	1 600	1 500
Utbildning, förtroendevalda	3 500	7 400
Övriga personalkostnader	- 1 000	0
Summa	146 095	145 098
Sociala kostnader	22 922	37 940
	169 017	183 038

2012-06-30 2011-06-30

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning
Maskiner och inventarier

963 926	895 074
3 877	3 877
967 803	898 951

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Ränteintäkter hyres/kundfordringar
Övriga finansiella intäkter

1 297	1 174
79 686	41 618
518	586
1 059	0
82 559	43 378

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån
Övriga finansiella kostnader

1 711 590	1 573 955
625	0
1 712 215	1 573 955

**Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

Vid årets början
Byggnader

68 851 861	68 851 861
68 851 861	68 851 861

Summa anskaffningsvärden

68 851 861	68 851 861
------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början
Byggnader

-10 487 854	-9 592 780
-10 487 854	-9 592 780

Årets avskrivning byggnader

- 963 926	- 895 074
-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 451 780	-10 487 854
-------------	-------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

57 400 081	58 364 007
57 400 081	58 364 007

Taxeringsvärden

99 858 000	99 255 000
------------	------------

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

28 012	28 012
28 012	28 012

Summa anskaffningsvärden

28 012	28 012
--------	--------

2012-06-30 2011-06-30

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

3 877

3 877

Inventarier och verktyg

- 25 770

- 21 893

- 21 893

- 18 016

Årets avskrivningar

Maskiner

- 3 877

- 3 877

- 3 877

- 3 877

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 25 770

- 21 893

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 242

6 119

Varav

Inventarier och verktyg

2 242

6 119

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

262 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

131 000

131 000

131 000

131 000

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar

88 600

88 750

88 600

88 750

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

5 319

4 260

5 319

4 260

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

344

0

Förutbetald kabel-tv-avgift

20 150

19 594

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

2 794

1 628

Förutbetald tomträttsavgäld

102 673

102 673

Periodiserade kostnader månadsrapporter

0

12 403

Övriga förutbetalda kostnader

0

101 160

Upplupna ränteintäkter

5 600

4 507

Förutbetalda försäkringspremier

54 903

52 789

186 464

294 754

2012-06-30 2011-06-30

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 200 000 3 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	2,40	2012-07-20
90 dagar	2 000 000	2,70	2012-08-30

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 677 931	4 313 684	2 802 348
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			476 878
Avsättning till underhållsfond		1 200 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 676 878	
Årets resultat			1 497
Vid årets slut	2 677 931	3 836 806	3 280 723

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	50 968 848	52 097 222
Avgår nästa års amortering	- 708 800	- 708 800
Skuld vid årets slut	50 260 048	51 388 422

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	159 892	161 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	317 442	203 615
Upplupna elkostnader	31 532	32 357
Upplupna värmekostnader	27 280	25 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 015	158 706
Förutbetalda hyror och avgifter	644 686	648 232
	1 445 848	1 229 629

2012-06-30 2011-06-30

Karlstad 2012-09-18



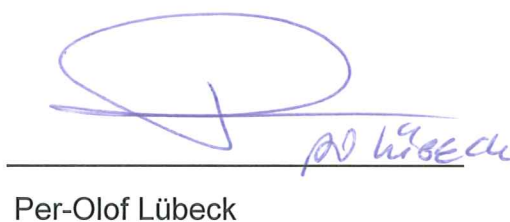
Alf-Göran Bengtsson



Leif Alfredsson



Sture Hermansson



Per-Olof Lübeck

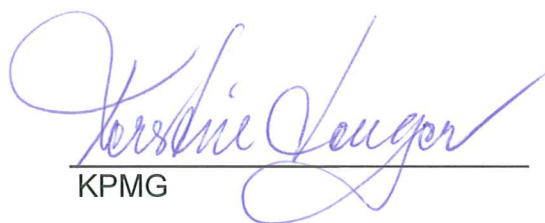


Rose-Marie Sundström



Bengt Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/10 2012



KPMG



Mats Ahlberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 5, org.nr 716411-2950

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 5 för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i 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 föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 5 för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

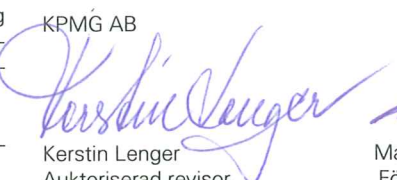
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den 1 oktober 2012

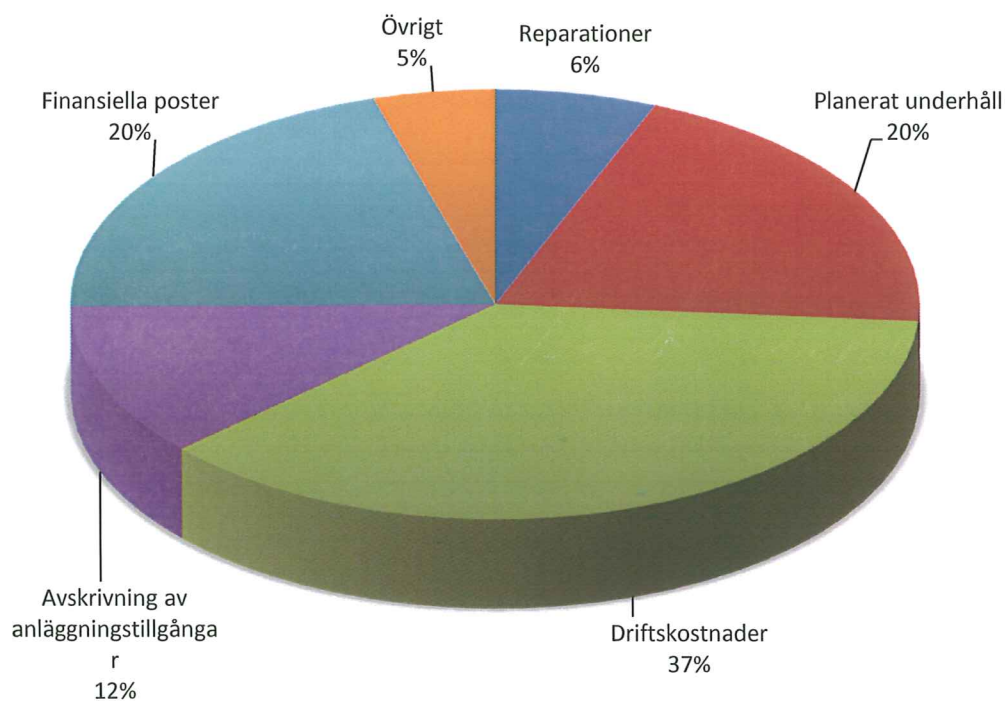
KPMG AB


Kerstin Lenger
Auktoriserad revisor


Mats Ahlberg
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	513 874	462 107
Planerat underhåll	1 676 878	1 494 808
Fastighetsavgift/skatt	173 824	165 090
Driftskostnader	3 088 644	3 200 370
Övriga kostnader	44 672	29 303
Personalkostnader	169 017	183 038
Avskrivning av anläggningstillgångar	967 803	898 951
Finansiella poster	1 712 215	1 573 955
Summa kostnader	8 346 927	8 007 622

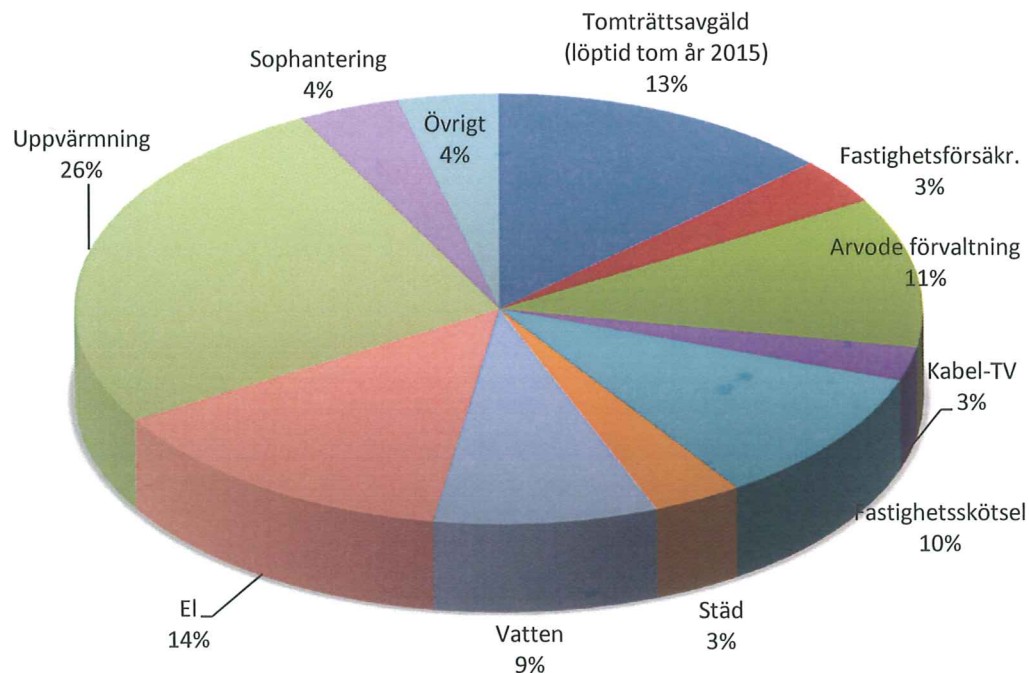


Driftskostnadsfördelning

2012

2011

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Fastighetsförsäkring	107 693	104 041
Arvode förvaltning	351 889	287 781
Kabel-TV	79 488	78 477
IT-kostnader	15 214	15 184
Juridiska kostnader	7 246	- 1 125
Revisionsarvode, externt	11 938	12 313
Möteskostnader	23 384	30 315
Övriga förvaltningskostnader	10 561	14 367
Fastighetsskötsel	318 122	369 839
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 100	- 36 000
Städ	107 133	107 447
Obligatoriska besiktningar	32 932	22 262
Snöröjning	0	3 848
Materiel, skötsel och städ	7 538	4 949
Ersättningar till hyresgäster	10 000	3 000
Förbrukningsmateriel	403	1 161
Vatten	266 773	247 996
El	432 283	482 357
Uppvärmning	810 230	916 393
Soppantering	121 226	125 074
Summa driftskostnader	3 088 644	3 200 370



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

	10627	10627
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	39	39
Fastighetsförsäkring	10	10
Arvode förvaltning	33	27
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	2	3
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	30	35
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Städ	10	10
Obligatoriska besiktningar	3	2
Snöröjning	0	0
Materiel, skötsel och städ	1	0
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	25	23
El	41	45
Uppvärmning	76	86
Sophantering	11	12
Summa driftskostnader	291	301

Sedvanlig statistik utdelas i anslutning
till årsstämman!