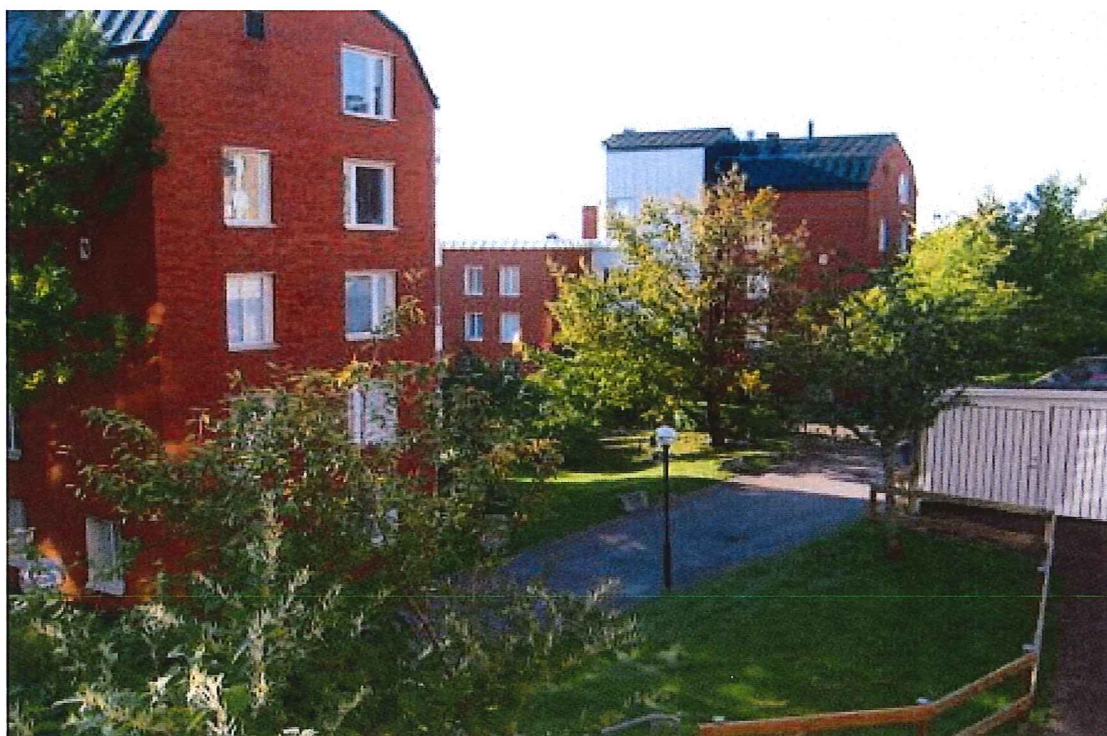


Årsredovisning 2012/2013

RBF KARLSTADSHUS nr 5

Org nr 716411-2950

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



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 kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg vilket tecknas kollek-

tivt 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 folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Riksbyggen är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighets-service 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 Riksbyggen tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att Riksbyggen har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska påverkan på miljön.

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



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSTADSHUS NR 5

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA Tisdagen den 5 november 2013 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSTADSHUS 5
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Alf-Göran Bengtsson	Ordförande
Rose-Marie Sundström	Ledamot
Leif Alfredsson	Ledamot
Per-Olof Lübeck	Ledamot
Sture Hermansson	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämman

2013
2013
2013
2014
2014

Styrelsesuppleanter

Gunilla Krave
Eva Eriksson
Bo Björk
Agneta Olsson
Christian Tysk
Ulrica Fixell

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2013
"
"
"
"

Ordinarie revisorer

Mats Ahlberg	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

2013
"

Revisorssuppleanter

Gunnar Blomqvist

Stämman

2013

Valberedning

Jan-Eric Jontén

Stämman

2013 PR

Husvärdar

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

Kvarnstugekommittén

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

Trädgårdskommittén

Solgerd Bengtsson	M10
Eva Edfors	M6
Birgitta Hermansson	M14A

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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.

Lägenhetsfördelning:

Muraregatan	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Yta (kvm)
2	4	3	3	1	11	877
4	4	3	3	2	12	988
6	5	4	5	1	15	1 204
8	4	3	4	1	12	972
9	8	7	7	1	23	1 803
10	4	3	3	2	12	988
12	5	3	4	2	14	1 144
14	5	4	5	1	15	1 204
14A	6	4	6	1	17	1 359
Total	45	34	40	12	131	10 537

PR

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 Dessutom tillkommer:

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.

Årets taxeringsvärde	91 731 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 858 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 456 tkr och planerat underhåll för 1 538 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Hissar: har haft en fortsatt god tillgänglighet.

Tak: byte av papptaken på M4, M9 och M12 utfördes under hösten 2012.

Ventilationssystem: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med åtföljande åtgärder och förbättringar.

Utemiljö: Fortsatta förbättringsarbeten har utförts i regi av Trädgårdskommittén
Samtliga belagda vägar och gångar har fått ny asfaltsbeläggning.

Exempel på underhållsarbeten som har utförts av medlemmar:

- Parkbänkar och trästaket har tvättats och laserats vid M9, M10 och M12.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen har reviderats under hösten 2012. En del större objekt har planerats och kalkylerats:

- Yttertak: resterande papptak (M2 och M14A) kommer att bytas under hösten 2013. Plåttaken besiktigas i maj varje år.
- Hissar: utvärdering av inspektioner och förebyggande underhåll kommer att göras under hösten 2013.
- Utemiljö: fortsatt förnyelse och komplettering av växter samt utbyte av kantstöd kommer att planeras under hösten 2013.
- Stödmuren mot Kvarnbergsgatan kontrollmätas i maj 2014.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 november 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. P12

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 216	8 240	7 885	7 875	7 730
Årets resultat	42	1	- 64	- 47	310
Resultat efter fondförändringar	381	478	230	135	- 28
Balansomslutning	60 529	62 497	63 423	64 023	64 611
Soliditet %	16%	16%	15%	15%	15%
Likviditet %	173%	203%	220%	228%	227%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,08%	0,13%	0,00%	—	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	740	740	709	710	696

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 4,3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 740 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

PR

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss i Värmland AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Karlstads Kommun	El, fjärrvärme, VA, Renhållning, Tomrätt
Tygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Q-Park	Parkeringsövervakning
Swesafe	Serviceavtal - passerkontroll

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 280 723
Årets resultat före fondförändring	42 331
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 538 330
Summa överskott	<u>3 661 384</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 661 384

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

PR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 210 002	8 234 654
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 893	- 10 901
Övriga avgifter		0	4 210
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 018	11 702
		<u>8 216 127</u>	<u>8 239 664</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 456 824	- 513 874
Planerat underhåll	5	-1 538 330	-1 676 878
Fastighetsavgift/skatt		- 189 720	- 173 824
Driftkostnader	6	-3 270 282	-3 088 644
Övriga kostnader	7	- 45 919	- 44 672
Personalkostnader	8	- 164 956	- 169 017
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 970 316	- 967 803
		<u>-6 636 347</u>	<u>-6 634 712</u>
Rörelseresultat		1 579 780	1 604 952
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		10 742	26 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	61 116	82 559
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 609 307	-1 712 215
		<u>-1 537 450</u>	<u>-1 603 456</u>
Resultat efter finansiella poster		42 331	1 497
Årets resultat		<u>42 331</u>	<u>1 497</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 538 330	1 676 878
Resultat efter fondförändring		<u>380 661</u>	<u>478 375</u>

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	56 436 155	57 400 081
Inventarier, verktyg och installationer	13	16 596	2 242
		<u>56 452 751</u>	<u>57 402 323</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	131 000	131 000
Summa anläggningstillgångar		56 583 751	57 533 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 313	30 268
Skattefordringar	15	75 954	88 600
Övriga fordringar	16	5 988	5 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	180 684	186 464
		<u>266 939</u>	<u>310 651</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	0	3 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		6 500	6 500
Avräkning med Swedbank		3 671 408	1 446 322
		<u>3 677 908</u>	<u>1 452 822</u>
Summa omsättningstillgångar		3 944 848	4 963 473
SUMMA TILLGÅNGAR		60 528 598	62 496 796

PR

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 677 931	2 677 931
Underhållsfond		3 498 475	3 836 806
		<u>6 176 406</u>	<u>6 514 737</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 280 723	2 802 348
Årets resultat		42 331	1 497
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 538 330	1 676 878
		<u>3 661 384</u>	<u>3 280 723</u>
Summa eget kapital		9 837 790	9 795 459
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	48 411 104	50 260 048
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	765 000	708 800
Leverantörsskulder		171 907	183 872
Medlemmarnas reparationsfonder		88 439	102 769
Övriga kortfristiga skulder	21	5 492	123 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 248 867	1 322 253
		<u>2 279 704</u>	<u>2 441 288</u>
Summa skulder		50 690 808	52 701 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 528 598	62 496 796
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 <i>PR</i>

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 43 189 094 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

PM

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella 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.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 857 779	7 861 837
Hyror, bostäder	76 860	76 860
Hyror, lokaler	11 600	10 475
Hyror, garage	67 137	67 137
Hyror, p-platser	162 176	163 832
Hyror, övriga	34 450	54 513
	<u>8 210 002</u>	<u>8 234 654</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 10 250
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 18	- 100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 622	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 229	- 551
Rabatter	- 4 025	0
	<u>- 6 893</u>	<u>- 10 901</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	3 156	1 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	104	100
Återvunna fordringar	5 700	7 559
Inkassointäkter	4 058	2 643
	<u>13 018</u>	<u>11 702</u>

PR

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	36 000	0
Bostäder	38 228	18 768
Tvättstugor	19 405	29 143
Gemensamma utrymmen	37 120	5 227
Installationer	1 650	0
Vatten/Avlopp	83 113	65 786
Värme	18 896	34 050
Ventilation	10 240	11 891
Elinstallationer	18 661	40 522
Tele/TV/Porttelefon	0	8 903
Hissar	79 829	39 638
Övriga installationer	669	3 613
Huskropp	64 972	179 700
Gårdar och grönanläggningar	46 999	21 724
Garage och parkeringsplatser	1 043	54 909
	456 824	513 874

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	1 400	0
VA/Sanitet	20 065	40 500
Värme	7 935	714 442
Ventilation	196 793	0
Hissar	11 867	9 893
Övriga installationer	0	144 450
Huskroppar	480 067	678 094
Gårdar och grönanläggningar	820 203	53 885
Garage och parkeringsplatser	0	35 614
	1 538 330	1 676 878

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Fastighetsförsäkring	111 179	107 693
Arvode förvaltning	362 450	351 889
Kabel-TV	81 415	79 488
IT-kostnader	14 960	15 214
Juridiska kostnader	2 625	7 246
Revisionsarvode, externt	10 500	11 938
Möteskostnader	28 522	23 384
Övriga förvaltningskostnader	995	10 561
Fastighetsskötsel	337 194	318 122
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 37 800	- 36 100
Städ	110 347	107 133
Obligatoriska besiktningar	35 368	32 932
Materiel, skötsel och städ	4 847	7 538
Ersättningar till hyresgäster	3 000	10 000
Förbrukningsmateriel	4 512	403
Vatten	287 996	266 773
El	443 762	432 283
Uppvärmning	923 633	810 230
Sophantering	134 086	121 226
	3 270 282	3 088 644

PR

Not 7 Övriga kostnader

Annonsering	0	1 802
Kontorsmateriel	13 615	10 467
Telefon och porto	20 647	21 671
Tidskrifter och facklitteratur	500	900
Medlems- och föreningsavgifter	9 432	9 432
Bankkostnader	1 425	400
Övriga externa kostnader	300	0
	<u>45 919</u>	<u>44 672</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	133 560	135 891
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	304
Övriga kostnadsersättningar	800	800
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Utbildning, förtroendevalda	5 750	3 500
Övriga personalkostnader	0	- 1 000
Summa	<u>146 710</u>	<u>146 095</u>
Sociala kostnader	18 246	22 922
	<u>164 956</u>	<u>169 017</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	963 926	963 926
Inventarier, verktyg och installationer	6 390	3 877
	<u>970 316</u>	<u>967 803</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	0	1 297
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	58 649	79 686
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 798	518
Övriga ränteintäkter	669	0
Övriga finansiella intäkter	0	1 059
	<u>61 116</u>	<u>82 559</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 609 307	1 711 590
Övriga finansiella kostnader	0	625
	<u>1 609 307</u>	<u>1 712 215</u>

PR

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 851 861	68 851 861
	<u>68 851 861</u>	<u>68 851 861</u>
Summa anskaffningsvärden	68 851 861	68 851 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 451 780	-10 487 854
	<u>-11 451 780</u>	<u>-10 487 854</u>
Årets avskrivning byggnader	- 963 926	- 963 926
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-12 415 706</u>	<u>-11 451 780</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 436 155	57 400 081
Varav		
Byggnader	56 436 155	57 400 081
Taxeringsvärden	91 731 000	99 858 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 012	28 012
	<u>28 012</u>	<u>28 012</u>
Årets anskaffningar		
	<u>20 744</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	48 756	28 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 25 770	- 21 893
	<u>- 25 770</u>	<u>- 21 893</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 390	- 3 877
	<u>- 6 390</u>	<u>- 3 877</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 32 160</u>	<u>- 25 770</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 596	2 242
Varav		
Inventarier och verktyg	16 596	2 242

PR

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

262 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	131 000	131 000
	<u>131 000</u>	<u>131 000</u>

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	75 954	88 600
	<u>75 954</u>	<u>88 600</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	5 988	5 319
	<u>5 988</u>	<u>5 319</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	5 600
Förutbetalda försäkringspremier	56 275	54 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	344
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 236	20 150
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 500	2 794
Förutbetald tomträttsavgäld	102 673	102 673
	<u>180 684</u>	<u>186 464</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	3 200 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	2 677 931	3 836 806	3 279 226	1 497
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 497	- 1 497
Avsättning till underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 538 330	1 538 330	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					42 331
Vid årets slut	0	2 677 931	3 498 476	3 619 053	42 331

PR

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	49 176 104	50 968 848
Avgår nästa års amortering	- 765 000	- 708 800
Skuld vid årets slut	48 411 104	50 260 048

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,21%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,27%	2013-07-30	5 690 960		1 111 932	4 579 028
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2017-12-30	9 775 000		123 500	9 651 500
STADSHYPOTEK AB	3,06%	2014-09-30	8 854 341		133 988	8 720 353
STADSHYPOTEK AB	3,20%	2014-04-30	5 851 542		96 720	5 754 822
STADSHYPOTEK AB	3,23%	2015-10-30	10 406 382		159 688	10 246 694
STADSHYPOTEK AB	3,72%	2016-09-30	10 390 623		166 916	10 223 707
			50 968 848		1 792 744	49 176 104

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 765 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Under verksamhetsåret 2012/2013 har extra amortering gjorts på totalt 1 milj. kr.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

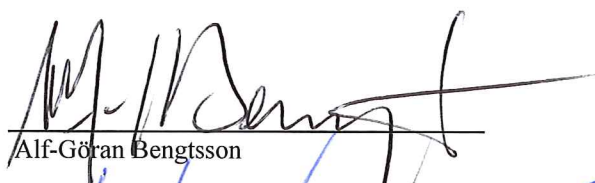
Skuld sociala avgifter och skatter	4 742	21 705
Avräkning Lån	0	101 889
Övriga kortfristiga låneskulder	750	0
	5 492	123 594

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

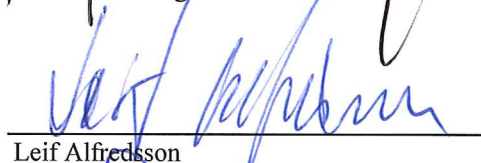
Upplupna räntekostnader	141 972	159 892
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	167 864	317 442
Upplupna elkostnader	30 390	31 532
Upplupna värmekostnader	29 162	27 280
Upplupna kostnader för renhållning	1 404	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 318	141 421
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	621 757	644 686
	1 248 867	1 322 253

pr

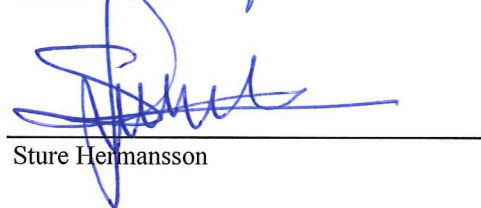
23/9-2013

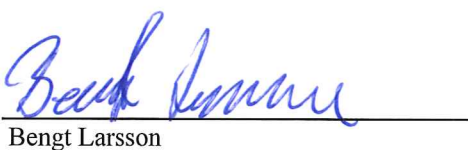

Alf-Göran Bengtsson


Rose-Marie Sundström


Leif Alfredsson


Per-Olof Lübeck


Sture Hermansson


Bengt Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/9-2013


Peter Rosengren
KPMG


Mats Ahlberg

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

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 Karlstadshus nr 5s finansiella ställning per den 30 juni 2013 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.

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 Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Karlstad den 30/9 -2013

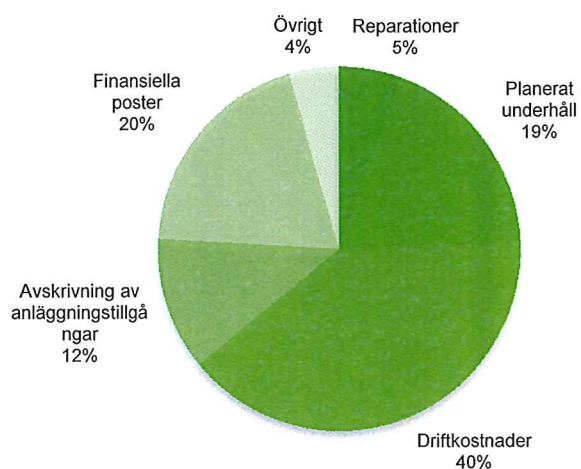


Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

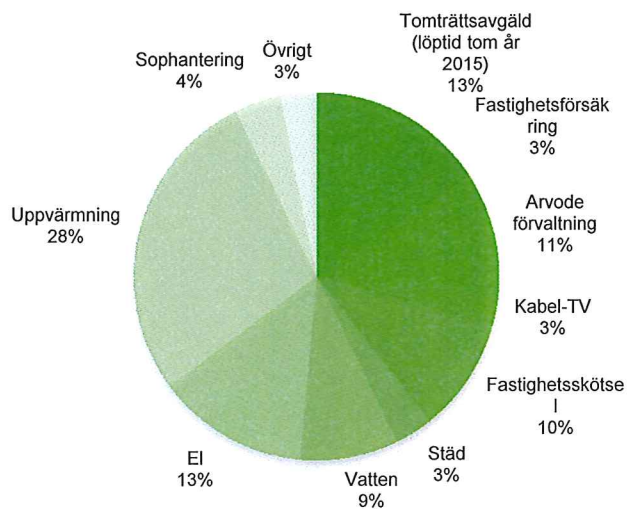
Mats Ahlberg
Vald av föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	456 824	513 874
Planerat underhåll	1 538 330	1 676 878
Fastighetsavgift/skatt	169 415	173 824
Driftkostnader	3 270 282	3 088 644
Övriga kostnader	45 919	44 672
Personalkostnader	151 953	169 017
Avskrivning av anläggningstillgångar	970 316	967 803
Finansiella poster	1 609 307	1 712 215
Summa kostnader	8 212 346	8 346 927



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Fastighetsförsäkring	111 179	107 693
Arvode förvaltning	362 450	351 889
Kabel-TV	81 415	79 488
IT-kostnader	14 960	15 214
Juridiska kostnader	2 625	7 246
Revisionsarvode, externt	10 500	11 938
Möteskostnader	28 522	23 384
Övriga förvaltningskostnader	995	10 561
Fastighetsskötsel	337 194	318 122
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 37 800	- 36 100
Städ	110 347	107 133
Obligatoriska besiktningar	35 368	32 932
Materiel, skötsel och städ	4 847	7 538
Ersättningar till hyresgäster	3 000	10 000
Förbrukningsmateriel	4 512	403
Vatten	287 996	266 773
El	443 762	432 283
Uppvärmning	923 633	810 230
Sophantering	134 086	121 226
Summa driftkostnader	3 270 282	3 088 644



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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. Bränsletillägg 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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 >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 motsvaras 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 10 % 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.

RBF KARLSTADSHUS

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF KARLSTADSHUS 5 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