
Årsredovisning

RBF KARLSTADSHUS 5
1/7 2013 - 30/6 2014
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 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSTADSHUS 5
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Alf-Göran Bengtsson	Ordförande
Sture Hermansson	Vice ordförande
Agneta Olsson	Ledamot
Per-Olof Lübeck	Ledamot
Rose-Marie Sundström	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m.
årsstämmen
Avliden 2014-04-26

2014
2015
2014
2015

Styrelsesuppleanter

Eva Eriksson
Bo Björk
Gunnar Stjernström
Christian Tysk
Gunilla Krave
Helen Hagberg

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2014
2014
2014
2014
2014

Ordinarie revisorer

Mats Ahlberg
KPMG AB

Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Gunnar Blomqvist

Stämman

Valberedning

Jan-Eric Jontén
Maria Ann Nordén

Stämman
Stämman

Husvärdar

Petra Henriksson 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

PR

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

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.

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

91 731 000 kr

PR

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlstad 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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 233 tkr och planerat underhåll för 559 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Bland vidtagna åtgärder kan noteras:

Fastigheterna:

Allvarlig fuktgenomträngning i M 9 har åtgärdats.
Mögelkontroll har gjorts i Kvarnstugan.
Löpande tillsyn och underhåll av hissar har ägt rum.
Utbyte av batterier för reservdrift av hissarna.

Garaget M14 B:

På grund av ständigt återkommande problem med garageporten har fortlöpande underhåll och reparationer gjorts. Arbetet med att successivt byta ut motorvärmarna har påbörjats på garaget M 6
Stödmuren mot Kvarnbergsgatan har kontrollmätts våren 2014
Stödräcke har satts upp vid uppfarten M 9

Utemiljön:

Fortsatta förbättringsarbeten har utförts i regi av Trädgårdskommittén. Komplettering av växter har ägt rum löpande.

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras fortlöpande under verksamhetsåret. De större arbeten som planerats och kalkylerats är:

Yttertak:

Upphandling har skett och fast pris erhållits för resterande 5 tak med början på M 9 under hösten 2014. M2 och M 4 kommer att läggas om 2015 därefter M 12 och M 14 A 2016 Besiktning av taken sker årligen.
Skivtäckning av tegelfasad samt målning av befintlig väggtäckning där färg har släppts.

Kvarnstugan: Renovering av skorsten samt viss målning, upphandling klar och start hösten 2014

Hissar: Årlig inspektion och därav föranlett underhåll. Översyn av larm.

Motorvärmare: utbyte enligt plan.

P-platser M6 och M 14: Målning av väggytor och fuktsäkring av väggar.

Cykelförråd: Översyn av dörrar och låsanordningar smärre justeringar.

Tvättstugor: För att undvika översvämning skall "luddlådor" provas med början i M 9

Kontroll av stödmuren mot Kvarnbergsgatan skall ske under maj månad 2015

Utemiljön: löpande förnyelse och komplettering av växter samt uppsättning av kantstöd och borttagning av slipers .

Utbyte av armatur för utebelysningen inom området till LED-teknik planeras men tillsvidare utnyttjas befintliga lågenergilampor.

Styrelsens bedömning av underhållsbehov för de närmaste 3 åren uppgår till 4 Mkr varav 1, 3 Mkr det närmaste året . Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 1,33 Mkr/år.
Avsättning för underhåll verksamhetsåret har skett med 1,3 mkr.

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 5 november 2013. Styrelsen har hållit 9 st protokollförda sammanträden.

92

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 207	8 216	8 240	7 885	7 875
Årets resultat	1 307	42	1	- 64	- 47
Resultat efter fondförändringar	566	381	478	230	135
Balansomslutning	60 626	60 529	62 497	63 423	64 023
Soliditet	18%	16%	16%	15%	15%
Likviditet	249%	173%	203%	220%	228%
Avgifts- och hyresbortfall	0,07%	0,08%	0,13%	0,00%	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	740	740	740	709	710
Driftskostnad, kr/m ²	305	304	287	297	315
Ränta, kr/m ²	140	149	159	146	145
Underhållsfond, kr/m ²	394	325	356	400	428
Lån, kr/m ²	4 487	4 565	4 732	4 837	4 898

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 2014 uppgår i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss i Värmland AB	Hissar
Karlstads Kommun	El, fjärrvärme, VA, renhållning, tomträtt
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Q-Park	Parkeringsövervakning
Swesafe	Serviceavtal passerkontroll
ComHem AB	Kabel-TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 661 384
Årets resultat före fondförändring	1 306 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	559 231
Summa överskott	4 227 541

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 227 541

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 205 410	8 210 002
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 5 387	- 6 893
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 101	13 018
		<u>8 207 124</u>	<u>8 216 127</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 232 670	- 456 824
Planerat underhåll	5	- 559 231	-1 538 330
Fastighetsavgift/skatt		- 155 326	- 189 720
Driftkostnader	6	-3 281 909	-3 270 282
Övriga kostnader	7	- 55 283	- 45 919
Personalkostnader	8	- 150 509	- 164 956
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 968 075	- 970 316
		<u>-5 403 004</u>	<u>-6 636 347</u>
Rörelseresultat		2 804 120	1 579 780
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		—	10 742
Ränteintäkter och liknande poster	10	15 658	61 116
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 512 853	-1 609 307
		<u>-1 497 195</u>	<u>-1 537 449</u>
Resultat efter finansiella poster		1 306 925	42 331
Årets resultat		1 306 925	42 331
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		559 231	1 538 330
Resultat efter fondförändring		<u>566 156</u>	<u>380 661</u>

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	55 472 229	56 436 155
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 447	16 596
		<u>55 484 676</u>	<u>56 452 751</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	131 000	131 000
Summa anläggningstillgångar		55 615 676	56 583 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		110	4 313
Skattefordringar	15	117 343	75 954
Övriga fordringar	16	7 032	5 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	217 288	180 684
		<u>341 773</u>	<u>266 939</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 000 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		6 500	6 500
Avräkning med Swedbank		1 661 654	3 671 408
		<u>1 668 154</u>	<u>3 677 908</u>
Summa omsättningstillgångar		5 009 927	3 944 848
SUMMA TILLGÅNGAR		60 625 602	60 528 598

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 677 931	2 677 931
Underhållsfond		4 239 245	3 498 476
		<u>6 917 176</u>	<u>6 176 407</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 661 384	3 280 723
Årets resultat		1 306 924	42 332
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		559 231	1 538 330
		<u>4 227 540</u>	<u>3 661 384</u>
Summa eget kapital		11 144 715	9 837 791
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	47 468 172	48 411 104
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	862 188	765 000
Leverantörsskulder		96 186	171 907
Medlemmarnas reparationsfonder		60 820	88 439
Övriga kortfristiga skulder	21	1 240	5 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	992 281	1 248 867
		<u>2 012 715</u>	<u>2 279 704</u>
Summa skulder		49 480 887	50 690 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 625 602	60 528 599
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

PQ

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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 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
- 7 074 kr 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.

PR

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	1,4% av anskaffningsvärdet	
Inventarier	Linjär	5år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 857 782	7 857 779
Hyror, bostäder	76 860	76 860
Hyror, lokaler	11 700	11 600
Hyror, garage	67 137	67 137
Hyror, p-platser	163 832	162 176
Hyror, övriga	28 100	34 450
	<u>8 205 410</u>	<u>8 210 002</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 18
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 622
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 289	- 2 229
Rabatter	- 5 098	- 4 025
	<u>- 5 387</u>	<u>- 6 893</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	750	3 156
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	111	104
Återvunna fordringar	5 700	5 700
Inkassointäkter	540	4 058
	<u>7 101</u>	<u>13 018</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	–	36 000
Bostäder	21 538	38 228
Vattenskador	10 300	–
Tvättstugor	20 270	19 405
Gemensamma utrymmen	8 055	37 120
Installationer	–	1 650
Vatten/Avlopp	11 787	83 113
Värme	2 606	18 896
Ventilation	20 793	10 240
Elinstallationer	15 155	18 661
Hissar	46 266	79 829
Låssystem	7 823	–
Övriga installationer	–	669
Huskropp	43 345	64 972
Gårdar och grönanläggningar	24 732	46 999
Garage och parkeringsplatser	–	1 043
	<u>232 670</u>	<u>456 824</u>

102

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	419	1 400
VA/Sanitet	70 047	20 065
Värme	—	7 935
Ventilation	—	196 793
Elinstallationer	19 871	—
Hissar	16 390	11 867
Huskroppar	450 754	480 067
Gårdar och grönanläggningar	1 750	820 203
	<u>559 231</u>	<u>1 538 330</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Försäkringspremier	149 130	111 179
Förvaltningsarvode	326 523	362 450
Kabel-TV	81 609	81 415
IT-kostnader	14 166	14 960
Juridiska kostnader	2 325	2 625
Arvode, yrkesrevisor	9 875	10 500
Möteskostnader	37 970	28 522
Övriga förvaltningskostnader	10 767	995
Fastighetsskötsel	372 463	337 194
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 300	- 37 800
Städning gemensamma utrymmen	122 068	110 347
Obligatoriska besiktningar	47 559	35 368
Snö- och halkbekämpning	33 019	—
Materiel, skötsel och städning	9 239	4 847
Ersättningar till hyresgäster	9 000	3 000
Förbrukningsmateriel	6 619	4 512
Vatten	272 109	287 996
El	402 797	443 762
Uppvärmning	856 417	923 633
Sophantering och återvinning	127 863	134 086
	<u>3 281 909</u>	<u>3 270 282</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	9 441	13 615
Telefon och porto	23 209	20 647
Tidskrifter och facklitteratur	—	500
Medlems- och föreningsavgifter	22 008	9 432
Bankkostnader	625	1 425
Övriga externa kostnader	—	300
	<u>55 283</u>	<u>45 919</u>

PR

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	118 308	133 560
Övriga kostnadsersättningar	5 800	800
Arvode vicevärd	–	5 000
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Utbildning, förtroendevalda	10 050	5 750
Summa	135 758	146 710
Sociala kostnader	14 751	18 246
	150 509	164 956

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	963 926	963 926
Inventarier, verktyg och installationer	4 149	6 390
	968 075	970 316

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 045	–
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 569	58 649
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	1 798
Övriga ränteintäkter	1 044	669
	15 658	61 116

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 512 733	1 609 307
Övriga räntekostnader	120	–
	1 512 853	1 609 307

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	-12 415 706	-11 451 780
	-12 415 706	-11 451 780
Årets avskrivning byggnader	- 963 926	- 963 926
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 379 632	-12 415 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 472 229	56 436 155
Varav		
Byggnader	55 472 229	56 436 155
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	91 731 000	91 731 000

m

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

48 756 28 012

48 756 28 012

Årets anskaffningar

– 20 744

Summa anskaffningsvärden

48 756 48 756

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

4 149 6 390

Inventarier och verktyg

- 36 309 - 32 160

- 32 160 - 25 770

Årets avskrivningar

Maskiner

- 4 149 - 6 390

- 4 149 - 6 390

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 36 309 - 32 160

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 447 16 596

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i intresseföreningen

131 000 131 000

131 000 131 000

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar

117 343 75 954

117 343 75 954

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

7 032 5 988

7 032 5 988

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

92 855 56 275

Förutbetald kabel-tv-avgift

20 260 20 236

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

1 500 1 500

Förutbetald tomträttsavgäld

102 673 102 673

217 288 180 684

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 000 000

–

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 000 000	1,45	2014-07-18 

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	avgifter	Insatser	fond	resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	2 677 931	3 498 476	3 619 053	42 332
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				42 332	- 42 332
Avsättning till underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 559 231	559 231	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					1 306 924
Vid årets slut	–	2 677 931	4 239 245	2 920 615	1 306 924

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	48 330 360	49 176 104
Avgår nästa års amortering	- 862 188	- 765 000
Skuld vid årets slut	47 468 172	48 411 104

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,10%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,93%	2014-07-30	5 754 822		96 720	5 658 102
STADSHYPOTEK AB	1,93%	2014-07-30	4 579 028		94 432	4 484 596
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2017-12-30	9 651 500		194 000	9 457 500
STADSHYPOTEK AB	3,06%	2014-09-30	8 720 353		133 988	8 586 365
STADSHYPOTEK AB	3,23%	2015-10-30	10 246 694		159 688	10 087 006
STADSHYPOTEK AB	3,72%	2016-09-30	10 223 707		166 916	10 056 791
			49 176 104		845 744	48 330 360

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 862 188 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

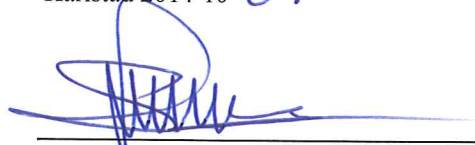
Skuld sociala avgifter och skatter	–	4 742
Avräkning hyror och avgifter	1 240	–
Övriga kortfristiga låneskulder	–	750
	1 240	5 492

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	13 003
Upplupna räntekostnader	139 992	141 972
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	167 864
Upplupna elkostnader	23 035	30 390
Upplupna värmekostnader	28 631	29 162
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 404
Upplupna styrelsearvoden	137 847	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	243 315
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	662 776	621 757
	992 281	1 248 867

PR

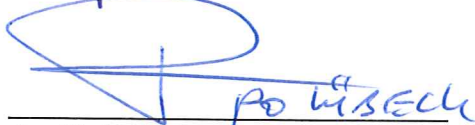
Karlstad 2014-10-07



Sture Hermansson



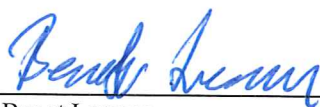
Agneta Olsson



Per-Olof Lübeck

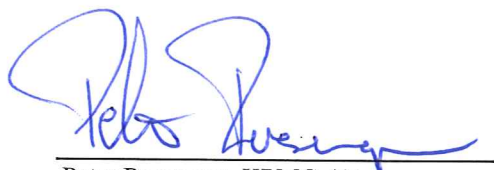


Rose-Marie Sundström

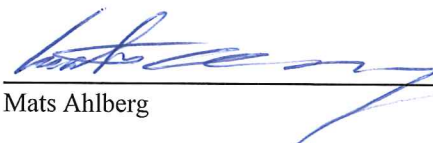


Bengt Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/10-2014



Peter Rosengren KPMG AB
Auktoriserad revisor.



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 2013-07-01–2014-06-30.

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 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

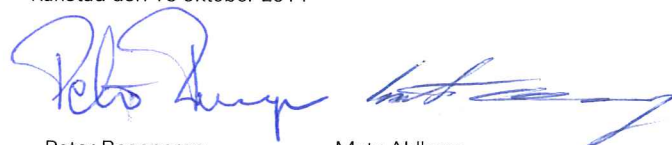
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlstad den 16 oktober 2014



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mats Ahlberg

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och avskrivningskostnaden är 20 procent per år.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur

samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

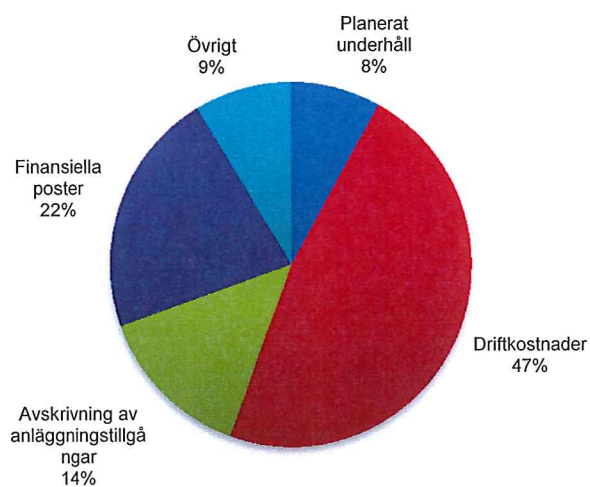
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis i förskott av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

Årsredovisning

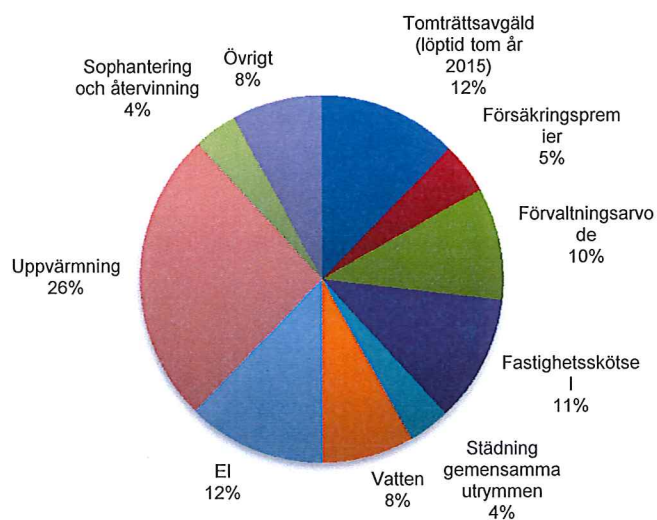
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	232 670	456 824
Planerat underhåll	559 231	1 538 330
Fastighetsavgift/skatt	155 326	189 720
Driftkostnader	3 281 909	3 270 282
Övriga kostnader	55 283	45 919
Personalkostnader	150 509	164 956
Avskrivning av anläggningstillgångar	968 075	970 316
Finansiella poster	1 512 853	1 609 307
Summa kostnader	6 915 857	8 245 654



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	410 692	410 692
Försäkringspremier	149 130	111 179
Förvaltningsarvode	326 523	362 450
Kabel-TV	81 609	81 415
IT-kostnader	14 166	14 960
Juridiska kostnader	2 325	2 625
Arvode, yrkesrevisorer	9 875	10 500
Möteskostnader	37 970	28 522
Övriga förvaltningskostnader	10 767	995
Fastighetsskötsel	372 463	337 194
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 300	- 37 800
Städning gemensamma utrymmen	122 068	110 347
Obligatoriska besiktningar	47 559	35 368
Snö- och halkbekämpning	33 019	0
Materiel, skötsel och städning	9 239	4 847
Ersättningar till hyresgäster	9 000	3 000
Förbrukningsmateriel	6 619	4 512
Vatten	272 109	287 996
El	402 797	443 762
Uppvärmning	856 417	923 633
Sophantering och återvinning	127 863	134 086
Summa driftkostnader	3 281 909	3 270 282



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	10627	10627
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	39	39
Försäkringspremier	14	10
Förvaltningsarvode	31	34
Kabel-TV	8	8
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Möteskostnader	4	3
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	35	32
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-4
Städning gemensamma utrymmen	11	10
Obligatoriska besiktningar	4	3
Snö- och halkbekämpning	3	0
Materiel, skötsel och städning	1	0
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	26	27
El	38	42
Uppvärmning	81	87
Sophantering och återvinning	12	13
Summa driftkostnader	309	308

RBF KARLSTADSHUS 5

*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