

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Karlstadshus 8
Org nr: 716411-1697



PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. väsentligt lägre planerade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 390%.

Fastighetsuppgifter

Marken föreningen är uppförd på innehas med tomträtt på fastigheterna Tamburinen 1 och Kastanjetten 2 i Karlstads kommun. På fastigheterna finns 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31. Föreningen har en avtalad rabatt med Karlstads kommun innebärande att avgäldesjusteringen 2016-01-01 fick halva avgäldeshöjningen de första 5 åren och därefter full effekt år 6 - 10.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	5	16	24	12	0	57

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

Total tomtarea	23 444 m ²
Total bostadsarea	5 188 m ²

Årets taxeringsvärde	49 456 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	41 966 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7.054 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 705 tkr (136 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 164 kr/m². Notera att i en 30 årsplan s.k. evig avsättning så ligger behovet på i genomsnitt 133 kr/m² och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2015/2016
Utbyte av fönstertytterbågar	2016/2017
Utbyte av garageportar	2017/2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	6 994 kr
Tvättstugeutrustning	88 375 kr
Garage och p-platser	45 178 kr

Planerat underhåll

	År
Takreovering	Hösten 2019 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Olsson	Ordförande	2019
Hans Pettersson	Vice ordför, sekr.	2019
Iwona Machocka	Ledamot	2020
Louise Helgar	Ledamot	2020
Per Hellgren	Ledamot	2019
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo-Gösta Carlsson	Suppleant	2019
Lisa Hjellström	Suppleant	2019
Gunn-Britt Simm	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

KPMG	Auktoriserad revisor	2019
Magnus Berglund	Föreningsrevisor	2020

Valberedning

Pasi Pasanen	2019
Kristin Hedqvist	2019
Anna Sundell	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 48.682 kWh fastighetsel och 812 Mwh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 1.338 kWh el och med 46 Mwh värmeenergi. Vattenförbrukningen uppgick till 6.387 m³ jämfört med 6.018 föregående räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

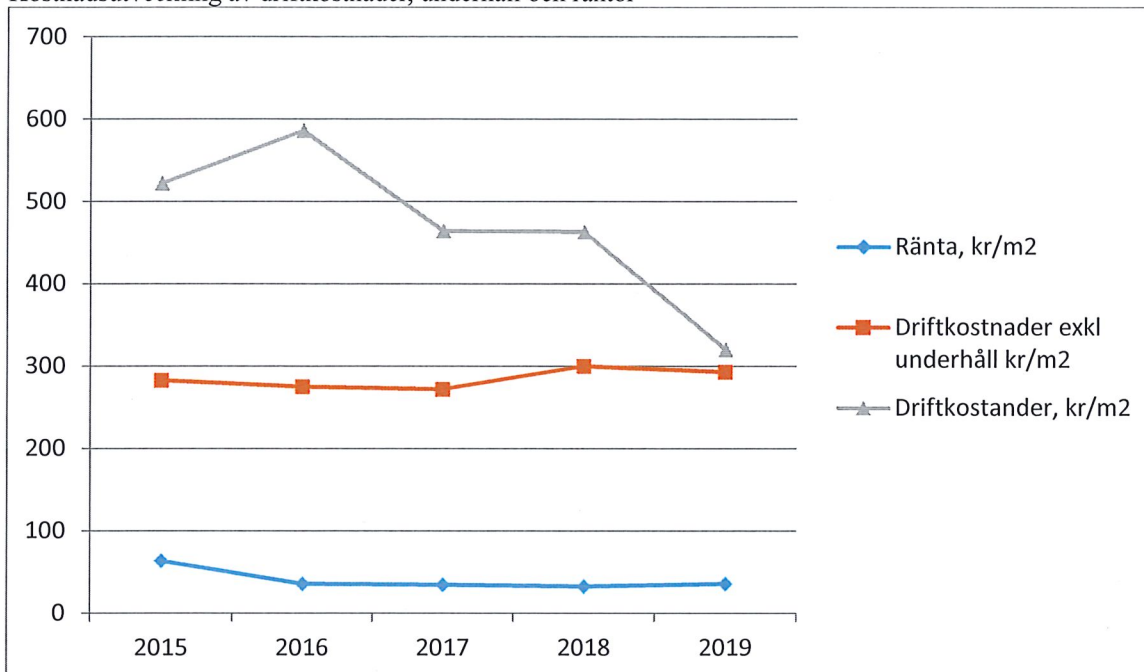
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)
 Genomsnittspris per m² uppgår till 14.475:- (föregående år 12.760:-).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 57 bostadsrätter placerade. (föregående år 57 st).

pe

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling av driftkostnader, underhåll och räntor



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	3 700	3 698	3 696	3 697	3 698
Resultat efter finansiella poster	1 013	244	245	- 378	- 139
Årets resultat	1 013	244	245	- 378	- 139
Avsättning till underhållsfond kr/m²	164	154	154	154	135
Balansomslutning	25 272	24 869	25 200	25 564	27 437
Soliditet	28%	25%	23%	22%	22%
Likviditet	390%	337%	327%	336%	251%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m²	320	463	464	586	522
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	293	300	272	275	283
Ränta, kr/m²	36	33	35	36	64
Underhållsfond, kr/m²	595	400	409	446	603
Lån, kr/m²	3 369	3 495	3 615	3 731	3 842
Värmeförbrukning	812	858	836	834	829
Vattenförbrukning, m³	6 387	6 018	6 657	8 320	7 151
El, kWh	48 682	50 020	47 783	49 006	48 714

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

pe

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	2 075 633	3 115 958	243 947
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				243 947	-243 947
Reservering underhållsfond			850 000	-850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-140 547	140 547	
Årets resultat					1 012 941
Vid årets slut	716 006	0	3 085 086	2 350 452	1 012 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 059 905
Årets resultat	1 012 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 547
Summa	3 363 393

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 363 393
-----------------------------------	------------------

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

PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 699 728	3 697 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 507	13 172
Summa rörelseintäkter		3 734 235	3 710 980
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 659 789	-2 402 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 892	-184 027
Personalkostnader	Not 6	-86 675	-93 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-621 429	-621 000
Summa rörelsekostnader		-2 537 784	-3 300 311
Rörelseresultat		1 196 451	410 668
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	207	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-186 453	-169 547
Summa finansiella poster		-183 510	-166 721
Resultat efter finansiella poster		1 012 941	243 947
Årets resultat		1 012 941	243 947

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 127 949	20 749 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 127 949	20 709 557
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		20 156 449	20 777 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 929	0
Övriga fordringar	Not 15	94 821	103 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	134 242	129 624
Summa kortfristiga fordringar		254 992	232 725
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	231 394	231 394
Summa kortfristiga placeringar		231 394	231 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 629 009	3 627 230
Summa kassa och bank		4 629 009	3 627 230
Summa omsättningstillgångar		5 115 395	4 091 349
Summa tillgångar		25 271 843	24 869 226

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		716 006	716 006
Fond för yttre underhåll		3 085 086	2 075 633
Summa bundet eget kapital		3 801 092	2 791 639
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 350 452	3 115 958
Årets resultat		1 012 941	243 947
Summa fritt eget kapital		3 363 393	3 359 905
Summa eget kapital		7 164 485	6 151 545
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 797 050	17 504 956
Summa långfristiga skulder		16 797 050	17 504 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	681 000	625 000
Leverantörsskulder	Not 20	186 805	108 284
Övriga skulder	Not 21	26 081	26 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	416 422	453 361
Summa kortfristiga skulder		1 310 308	1 212 726
Summa eget kapital och skulder		25 271 843	24 869 226

PG

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Rak 2,0%	50
Standardförbättringar, fönster	Rak 5,0%	20

PE

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 552 228	3 552 228
Hyrer, garage	133 200	134 700
Hyrer, p-platser	15 600	15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 300	-520
Summa nettoomsättning	3 699 728	3 697 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	6 219	12 807
Fakturerade kostnader	2 880	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Övriga rörelseintäkter	25 409	0
Summa övriga rörelseintäkter	34 507	13 172

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-140 547	-844 033
Reparationer	-66 070	-62 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 648	-81 369
Tomträttsavgäld	-159 240	-159 240
Försäkringspremier	-83 901	-76 445
Kabel- och digital-TV	-74 171	-72 511
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 000
Obligatoriska besiktningar	-17 686	-56 975
Securitasavtal	-5 730	-5 460
Snö- och halkbekämpning	-78 071	-79 721
Förbrukningsinventarier	0	-3 446
Vatten	-175 907	-167 193
Fastighetsel	-71 972	-58 506
Uppvärmning	-618 743	-631 041
Sophantering och återvinning	-60 537	-78 922
Material	-19 665	-26 825
Summa driftkostnader	-1 659 789	-2 402 153

PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-121 040	-117 732
Arvode revisorer	-11 130	-8 414
Inkasso och kronofogdeavgifter	-3 825	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 419	-15 537
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Bankkostnader	-100	-100
Övriga externa kostnader	-23 905	-36 772
Summa övriga externa kostnader	-169 892	-184 027

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsesarvoden	-44 050	-46 102
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 420	-29 759
Övriga kostnadsersättningar	-811	-1 218
Sociala kostnader	-13 394	-16 052
Summa personalkostnader	-86 675	-93 131

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-606 429	-606 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-15 000	-15 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621 429	-621 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 736	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 736	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	207	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	207	90

PE

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-186 453	-169 487
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-186 453	-169 547

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	30 570 894	30 570 894
Varav byggnad	30 270 894	30 270 894
Varav standardförbättringar	300 000	300 000
Summa anskaffningsvärden	30 570 894	30 570 894

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 821 517	-9 200 517
Varav byggnad	-9 799 017	-9 193 017
Varav standardförbättringar	-22 500	-7 500
Årets avskrivning byggnad	-606 429	-606 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-15 000	-15 000
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 442 946	-9 821 517

Restvärde enligt plan vid årets slut	20 127 948	20 749 377
Varav byggnad	19 865 448	20 471 877
Varav standardförbättringar	262 500	277 500

Taxeringsvärden

Bostäder	48 340 000	41 450 000
Lokaler	1 116 000	516 000

Totalt taxeringsvärde	49 456 000	41 966 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 282 000</i>	<i>32 316 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 174 000</i>	<i>9 650 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	39 820	39 820
Akkumulerade avskrivningar	-39 820	-39 820
Restvärde	0	0

PE

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
57 andelar á 500:- i Intresseföreningen	28 500	28 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	28 500	28 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Kund- och hyresfordringar	25 929	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 929	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	22 837	31 117
Skattekonto	71 984	71 984
Summa övriga fordringar	94 821	103 101

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	2 736
Förutbetalda försäkringspremier	44 919	38 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 767	29 753
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 746	18 343
Förutbetald tomträttsavgäld	39 810	39 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 242	129 624

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristiga placeringar	231 394	231 394
Summa övriga kortfristiga placeringar	231 394	231 394

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	2 279 095	2 162 829
Transaktionskonto	2 345 914	1 460 401
Summa kassa och bank	4 629 009	3 627 230

PE

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	17 478 050	18 129 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-681 000	-625 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 797 050	17 504 956

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,21%	2020-02-19	8 028 760,00	0,00	175 953,00	7 852 807,00
SBAB	1,22%	2019-12-12	2 072 436,00	0,00	300 000,00	1 772 436,00
SBAB	1,23%	2020-08-26	8 028 760,00	0,00	175 953,00	7 852 807,00
Summa			18 129 956,00	0,00	651 906,00	17 478 050,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 681.000 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	186 805	108 284
Summa leverantörsskulder	186 805	108 284

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 081	26 081
Summa övriga skulder	26 081	26 081

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	32 000	27 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 399
Upplupna elkostnader	3 655	4 373
Upplupna vattenavgifter	7 140	0
Upplupna värmekostnader	19 214	19 940
Upplupna kostnader för renhållning	6 794	38 955
Upplupna revisionsarvoden	10 780	10 168
Upplupna styrelsearvoden	78 247	81 755
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 592	262 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 422	453 361

PE

Not Ställda säkerheter**2019-06-30****2018-06-30**

Fastighetsinteckningar

29 040 000

29 040 000

Varav i eget förvar

1 000 000

1 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

PG

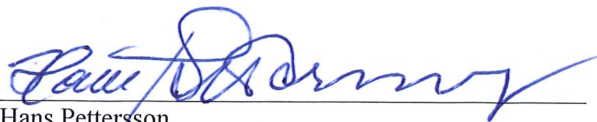
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2019-09-23

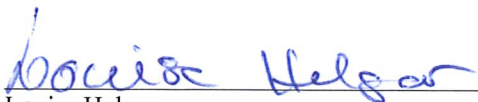
Ort och datum



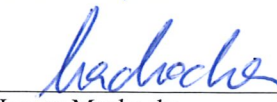
Carina Olsson



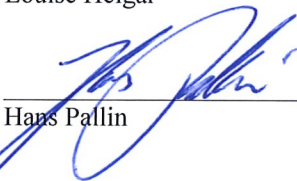
Hans Pettersson



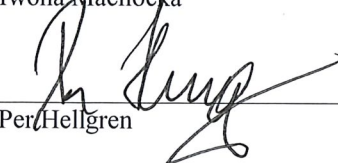
Louise Helgar



Iwona Machocka



Hans Pallin



Per Hellgren

Vår revisionsberättelse har lämnats **2019-09-27**Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor
KPMGMagnus Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening nr 8, org. nr 716411-1697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening nr 8 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om brf, en ordlista samt nyckeltal om föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening nr 8 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad 2019-09-27

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Magnus Berglund
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

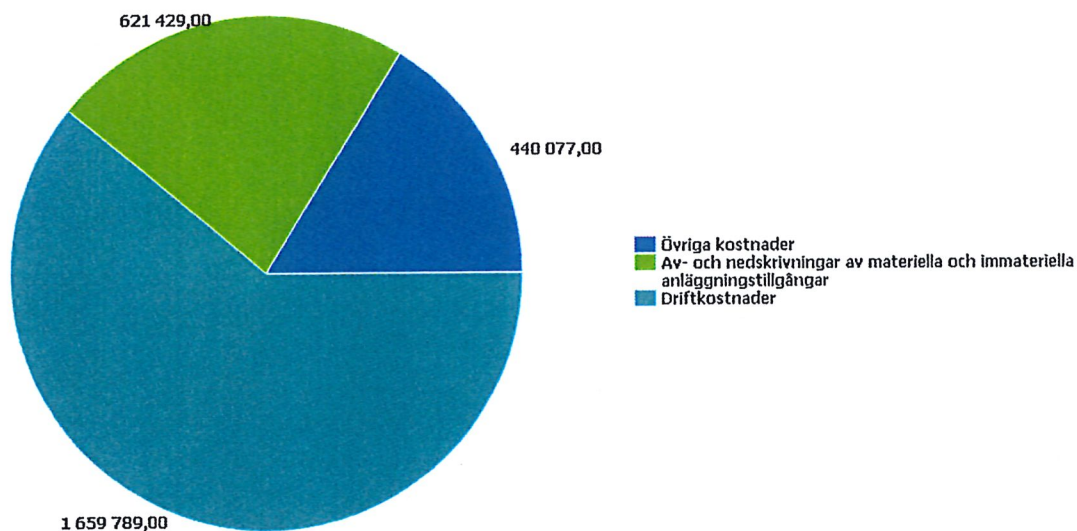
Underhållsplan

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 659 789	2 402 153
Övriga externa kostnader	169 892	184 027
Personalkostnader	86 675	93 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	621 429	621 000
Finansiella poster	183 510	166 721
Summa kostnader	2 721 294	3 467 032



RBF Karlstadshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 8 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

