Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Karlstadshus 8
Org nr: 716411-1697

PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal

PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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.

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.

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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	5	16	24	12	0	57

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

Total tomtarea	23344 m²
Total bostadsarea	5188 m²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

PE

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 62 tkr och planerat underhåll för 844 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9.285 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 928 tkr (179 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 155 kr/m². Notera att i en 30 årsplan s.k. evig avsättning så ligger behovet på i genomsnitt 104 kr/m2 och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2015/2016
Utbyte av fönsterytterbågar	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	103
Målning av ytterdörrar	99
Utbyte av garageportar	639

PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Olsson	Ordförande	Föreningen	2018
Hans Pettersson	Vice ordf. sekr.	Föreningen	2019
Louise Helgar	Ledamot	Föreningen	2018
Per Hellgren	Ledamot	Föreningen	2019
Iwona Machocka	Ledamot	Föreningen	2018
Hans Pallin	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sahira Abdulrahman	Föreningen	2018
Bo-Gösta Karlsson	Föreningen	2019
Lisa Hjellström	Föreningen	2019
Gunn-Britt Simm	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
KPMG	Auktoriserad revisor	
Magnus Berglund	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	
Felicia Vass Solhage	

Valberedning	
Pasi Pasanen	
Kristin Hedqvist	
Anna Sundell	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret reviderat sina stadgar som efter 2 årsstämmor är fastställda och godkända av Bolagsverket 2018-02-27.
Årets resultat ett överskott på 244 tkr är i fas med föregående räkenskapsår 245 tkr. Resultatet är något sämre än budget pga. en kall och snörik vinter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1,0 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327 % till 337 %

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 865 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 50.020 kWh fastighetsel och 858 Mwh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 2.237 kWh el och en ökning med 22 Mwh fjärrvärme. Vattenförbrukningen uppgick till 6.018 m3 jämfört med 6.657 föregående räkenskapsår.

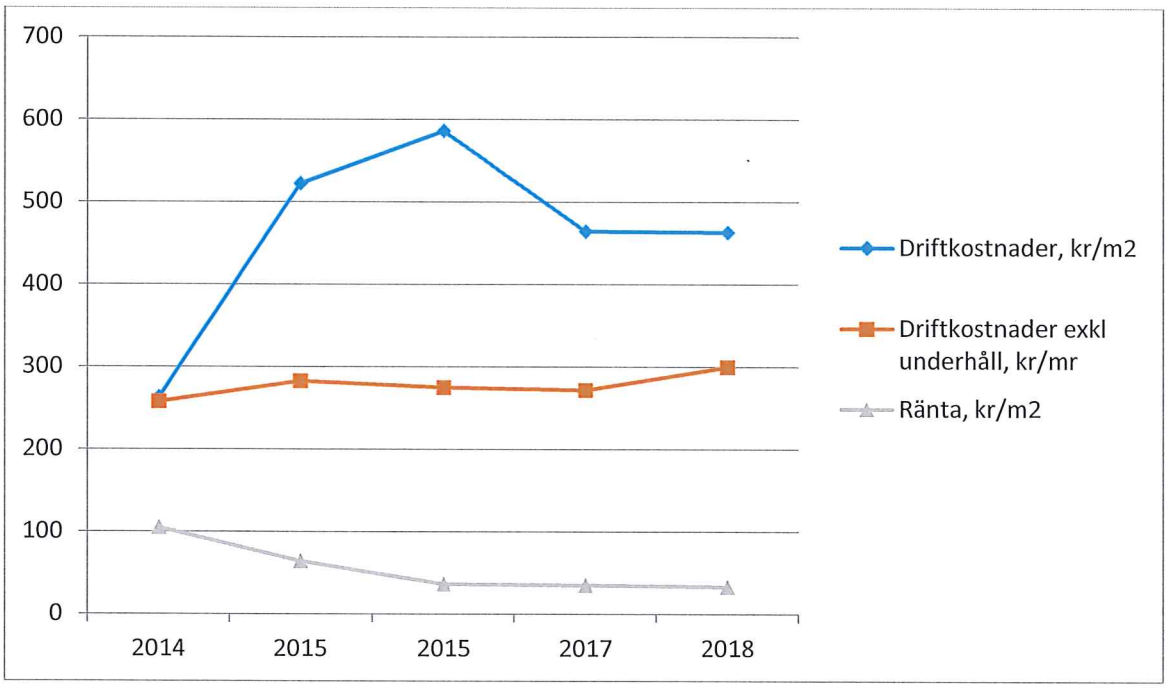
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 57 bostadsrätter placerade. (föregående år 57 st). Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser skett med 12 avflyttade medlemmar, antalet inflyttade medlemmar uppgår till 12. Föregående år 3 överlåtelser. Genomsnittspris per m² uppgår till 12.760:- (föregående år 12.667:-).

PE

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling av driftkostnader, underhåll och räntor.



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	3 698	3 696	3 697	3 698	3 700
Resultat efter finansiella poster	244	245	- 378	- 139	1 034
Årets resultat	244	245	- 378	- 139	1 034
Avsättning till underhållsfond kr/m²	154	154	154	135	136
Balansomslutning	24 869	25 201	25 564	27 437	27 206
Soliditet	25%	23%	22%	22%	23%
Likviditet	337%	327%	336%	251%	392%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m²	463	464	586	522	263
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	300	272	275	283	258
Ränta, kr/m²	33	35	36	64	105
Underhållsfond, kr/m²	400	409	446	603	707
Lån, kr/m²	3 495	3 615	3 731	3 842	3 950
Värmeförbrukning	858	836	834	829	805
Vattenförbrukning, m³	6 018	6 657	8 320	7 151	6 482
El, kWh	50 020	47 783	49 006	48 714	48 640

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.

PG

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	0	2 119 666	2 827 153	244 772
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					244 772	-244 772
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-844 033	844 033	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						243 947
Vid årets slut	**716 006**	**0**	**0**	**2 075 633**	**3 115 958**	**243 947**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 071 925
Årets resultat	243 947
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	844 033
Summa	**3 359 905**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	**300 000**
Att balansera i ny räkning	**0**

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

PG

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 697 808	3 695 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 172	777
Summa rörelseintäkter		**3 710 980**	**3 696 684**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 402 153	-2 405 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 027	-163 757
Personalkostnader	Not 6	-93 131	-94 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-621 000	-613 500
Summa rörelsekostnader		**-3 300 311**	**-3 276 886**
Rörelseresultat		**410 668**	**419 798**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736	2 622
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	90	3 048
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-169 547	-180 696
Summa finansiella poster		**-166 721**	**-175 026**
Resultat efter finansiella poster		**243 947**	**244 772**
Årets resultat		**243 947**	**244 772**

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 749 377	21 370 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 749 377**	**21 370 377**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 500**	**28 500**
Summa anläggningstillgångar		**20 777 877**	**21 398 877**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	6 730
Övriga fordringar	Not 15	103 101	107 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	129 624	109 008
Summa kortfristiga fordringar		**232 725**	**222 772**
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	3 627 230	3 347 548
Summa kassa och bank		**3 627 230**	**3 347 548**
Summa omsättningstillgångar		**4 091 349**	**3 801 714**
Summa Tillgångar		**24 869 226**	**25 200 591**

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		716 006	716 006
Fond för yttre underhåll		2 075 633	2 119 666
Summa bundet eget kapital		**2 791 639**	**2 835 672**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 115 958	2 827 153
Årets resultat		243 947	244 772
Summa fritt eget kapital		**3 359 905**	**3 071 925**
Summa eget kapital		**6 151 544**	**5 907 597**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 504 956	18 130 050
Summa långfristiga skulder		**17 504 956**	**18 130 050**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	625 000	625 000
Leverantörskulder	Not 21	108 284	112 573
Övriga skulder	Not 22	26 081	28 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	453 361	397 015
Summa kortfristiga skulder		**1 212 726**	**1 162 944**
Summa Eget kapital och Skulder		**24 869 226**	**25 200 591**

PE

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PE

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 552 228	3 552 129
Hyror, garage	134 700	132 129
Hyror, p-platser	15 600	15 553
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-3 904
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-520	0
Summa nettoomsättning	**3 697 808**	**3 695 907**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	12 807	0
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	12
Övriga rörelseintäkter	0	225
Summa övriga rörelseintäkter	**13 172**	**777**

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-844 033	-992 498
Reparationer	-62 465	-11 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 369	-80 465
Tomträttsavgäld	-159 240	-159 240
Försäkringspremier	-76 445	-71 953
Kabel- och digital-TV	-72 511	-71 572
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 500
Obligatoriska besiktningar	-56 975	0
Bevakningskostnader	-5 460	-5 190
Snö- och halkbekämpning	-79 721	-40 853
Förbrukningsinventarier	-3 446	-28 056
Vatten	-167 193	-164 174
Fastighetsel	-58 506	-55 892
Uppvärmning	-631 041	-621 691
Sophantering och återvinning	-78 922	-65 347
Material	-26 825	-39 370
Summa driftkostnader	**-2 402 153**	**-2 405 420**

PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-117 732	-114 664
Arvode, yrkesrevisorer	-8 414	-8 133
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 537	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Bankkostnader	-100	0
Övriga externa kostnader	-36 772	-34 587
Summa övriga externa kostnader	**-184 027**	**-163 757**

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Sammanträdesarvoden	-46 102	-47 199
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 759	-28 420
Övriga kostnadsersättningar	-1 218	-1 218
Sociala kostnader	-16 052	-17 373
Summa personalkostnader	**-93 131**	**-94 210**

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-606 000	-606 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-15 000	-7 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-621 000**	**-613 500**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 736	2 622
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**2 736**	**2 622**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 776
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	34
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	0
Övriga ränteintäkter	0	238
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**90**	**3 048**

PE

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-169 487	-180 596
Övriga räntekostnader	-60	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-169 547**	**-180 696**

PE

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	**30 570 894**	**30 270 894**
Varav byggnad	30 270 894	30 270 894
Standardförbättringar	300 000	0
Årets anskaffningar, standardförbättring fönster	0	300 000
Summa anskaffningsvärden	**30 570 894**	**30 570 894**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Varav		
Byggnad	-9 193 017	-8 587 017
Standardförbättringar	-7 500	0
Årets avskrivning byggnad	-606 000	-606 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-15 000	-7 500
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-9 821 517**	**-9 200 517**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 749 377**	**21 170 377**
Varav byggnad	20 471 877	20 877 877
Standardförbättringar	277 500	292 500

Taxeringsvärden	2018-06-30	2017-06-30
Byggnader	32 316 000	32 316 000
Mark	9 650 000	9 650 000
Totalt taxeringsvärde	**41 966 000**	**41 966 000**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	39 820	39 820
Ackumulerade avskrivningar	-39 820	-39 820
Restvärde	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
57 andelar á 500:- i Intresseföreningen	28 500	28 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**28 500**	**28 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 730
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**6 730**

PE

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	31 117	32 371
Skattekonto	71 984	29 387
Andra kortfristiga fordringar	0	45 276
Summa övriga fordringar	**103 101**	**107 034**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 736	2 622
Förutbetalda försäkringspremier	38 982	37 463
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 753	29 113
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 343	0
Förutbetald tomträttsavgäld	39 810	39 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**129 624**	**109 008**

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-06-30	2017-06-30
Kortfristiga placeringar	231 394	231 394
Summa övriga kortfristiga placeringar	**231 394**	**231 394**

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	2 162 829	2 098 467
Transaktionskonto	1 460 401	1 245 081
Summa kassa och bank	**3 627 230**	**3 347 548**

PE

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	18 129 956	18 755 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 000	-625 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 504 956**	**18 130 050**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,95 %	2018-12-12	2 372 437,00	0,00	300 001,00	2 072 436,00
SBAB	1,02 %	2019-02-19	8 191 307,00	0,00	162 547,00	8 028 760,00
SBAB	1,01%	2019-08-26	8 191 306,00	0,00	162 546,00	8 028 760,00
Summa			**18 755 050,00**	**0,00**	**625 094,00**	**18 129 956,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 625.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	625 000	625 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**625 000**	**625 000**

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörskulder	108 284	112 573
Summa leverantörsskulder	**108 284**	**112 573**

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 081	28 355
Summa övriga skulder	**26 081**	**28 355**

PE

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	27 000	26 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 399	0
Upplupna elkostnader	4 373	3 251
Upplupna värmekostnader	19 940	19 141
Upplupna kostnader för renhållning	38 955	13 287
Upplupna revisionsarvoden	10 168	9 879
Upplupna styrelsearvoden	81 755	81 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 771	244 287
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**453 361**	**397 015**

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	29 040 000	29 040 000
Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

PE

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2018-10-22

Carina Olsson

Iwona Machocka

Hans Pettersson

Louise Helgar

Per Hellgren

Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-05

Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Magnus Berglund
Föreningsrevisor

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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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.

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 Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 för 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. PE CAS

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.

Lekmannarevisorns 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 2017-07-01—2018-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 den 5 november 2018

KPMG AB

Pontus Ericsson

Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor

Magnus Berglund
Lekmannarevisor

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).

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.

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

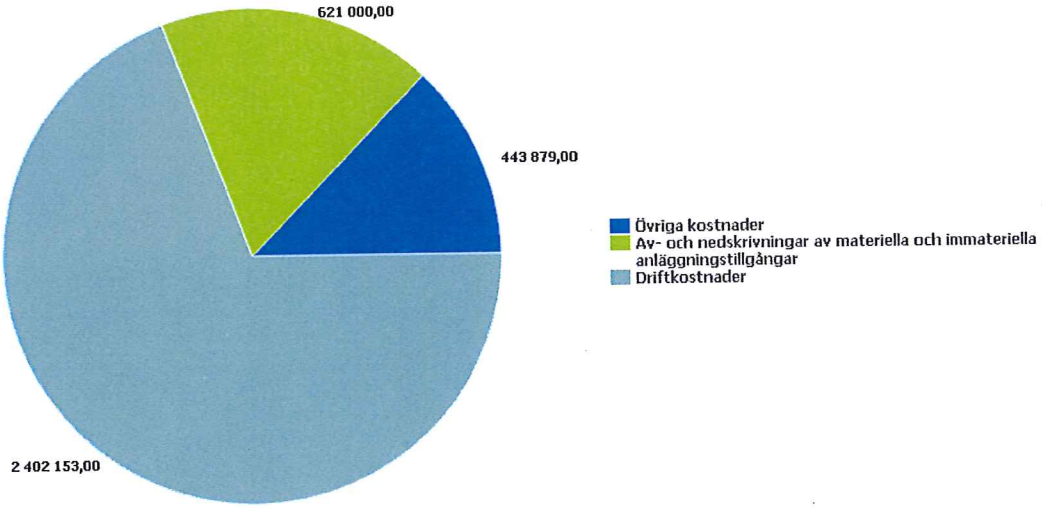
Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 402 153	2 405 420
Övriga externa kostnader	184 027	163 757
Personalkostnader	93 131	94 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	621 000	613 500
Finansiella poster	166 721	175 026
Summa kostnader	**3 467 032**	**3 451 912**



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

Riksbyggen
Rum för hela livet