

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Kristinehamnshus nr 6
Org nr: 773600-0758



**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kristinehamnshus nr 6
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 1953-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28.

Föreningen har sitt säte i Kristinehamns kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre drift- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170 % till 215 %

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 402 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stenbiten 3 i Kristinehamns Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Skaraborgsvägen 20-24 i Kristinehamn.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	4	21	15	44

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
10	32

Total tomtarea 5 087 m²

Total bostadsarea 2 433 m²

Total lokalarea 192 m²

Årets taxeringsvärde 10 739 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 739 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 180930
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år, 181031
Fastighetsservice	Riksbyggen	2 år, 180930
Fjärrvärme	Kristinehamns Värme	Löpande
Elleverans	Skellefteå Kraft	2 år, 190831
VA och renhållning	Kristinehamns Kommun	Löpande
Bevakning	Securitas	1 år, 190215
Kabel-tv	Com Hem	5 år, 191231

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 131 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2018 och visar på ett underhållsbehov på 5 433 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 543 tkr (206,85 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 171,42 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Byggnader	1988/1989	Renovering ut- och invändigt
Fjärrvärme	2002/2003	Fjärrvärmeinstallation
Låssystem	2016	Låsbyte på lägenhetsdörrar för 86 tkr
Trapphus	2016-2017	Byte av trapphusbelysning, 26 tkr.
Sophus	2016-2017	Underhåll av sophus, 15 tkr.
Låssystem	2016-2017	Byte av låssystem, 29 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Sophus	12
Installationer, belysning trapphus	79
Garage och p-platser	5

Efter senaste stämman 2017-11-01 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Wallin	Ordförande	Stämman	2019
Robert Larsson	Sekreterare	Stämman	2018
Mikael Kaiding	Ledamot	Stämman	2018
Sandra Lövgren	Ledamot	Stämman	2019
Ingalill Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Löfgren	Suppleant	2018
Michaela Persson	Suppleant	2018
Per Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 824 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen har under året bytt ut belysningen i föreningens alla trapphus till energisnåla lampor. Det ger både energibesparing och en miljöförbättring för föreningen.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 112375 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 17277 kWh.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 326	2 308	2 268	2 235	2 054
Årets resultat	93	168	131	-30	-128
Balansomslutning	11 277	11 318	11 264	11 226	11 556
Soliditet	9%	8%	6%	5%	5%
Likviditet	215%	170%	115%	70%	62%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m ²	825	820	807	791	761
Driftkostnader, kr/ m ²	635	563	456	433	437
Ränta, kr/ m ²	114	119	143	191	205
Lån, kr/ m ²	3764	3 817	3 871	3 924	3 999

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 215	0	0	938 034	-317 315	168 009
Disposition enl. årsstämmbeslut					168 009	-168 009
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-95 538	95 538	
Årets resultat						93 931
Vid årets slut	83 215	0	0	1 292 496	-503 768	93 931

my n

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-149 306
Årets resultat	93 931
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 538
Summa	-409 837

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 409 837
-----------------------------------	------------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 326 055	2 307 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 822	87 270
Summa rörelseintäkter		2 427 877	2 394 865
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 545 252	-1 370 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 465	-173 144
Personalkostnader	Not 6	-52 325	-92 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 540	-308 540
Summa rörelsekostnader		-2 063 582	-1 944 317
Rörelseresultat		364 295	450 549
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 210	6 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	593	242
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-277 167	-288 992
Summa finansiella poster		-270 364	-282 540
Resultat efter finansiella poster		93 931	168 009
Årets resultat		93 931	168 009

my

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 985 223	10 293 763
Summa materiella anläggningstillgångar		9 985 223	10 293 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		10 052 723	10 361 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 617	30 963
Övriga fordringar	Not 14	38 798	38 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	142 190	110 364
Summa kortfristiga fordringar		182 605	180 125
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 042 255	776 363
Summa kassa och bank		1 042 255	776 363
Summa omsättningstillgångar		1 224 859	956 489
Summa Tillgångar		11 277 582	11 317 751

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 306	63 306
Reservfond	19 909	19 909
Fond för yttre underhåll	1 292 495	938 034
Summa bundet eget kapital	1 375 710	1 021 248
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-503 768	-317 315
Årets resultat	93 931	168 009
Summa fritt eget kapital	-409 837	-149 306
Summa eget kapital	965 873	871 942
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	9 741 760	9 881 760
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	Not 19	
Övriga skulder	Not 20	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
Summa kortfristiga skulder	569 949	564 049
Summa Eget kapital och Skulder	11 277 582	11 317 751

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. Räkna 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	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	5-20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 006 127	1 994 702
Hyrer, garage	25 146	24 959
Hyrer, p-platser	38 964	36 609
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-118
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 300	-9 974
Rabatter	-49 056	-49 056
Bränsleavgifter, bostäder	226 263	220 453
Elavgifter	89 911	90 021
Summa nettoomsättning	2 326 055	2 307 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	29 512	29 568
Övriga ersättningar	0	2 240
Inkassointäkter	2 610	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	7
Övriga rörelseintäkter	69 702	55 455
Summa övriga rörelseintäkter	101 822	87 270

Not 4 Driftkostnader	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-95 538	-70 864
Reparationer	-131 212	-59 230
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 022	-33 022
Tomträttsavgäld	-51 400	-51 400
Försäkringspremier	-29 646	-27 378
Kabel- och digital-TV	-27 164	-26 596
Återbäring från Riksbyggen	6 125	6 400
Bevakningskostnader	-29 664	-78 511
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 657
Snö- och halkbekämpning	-20 353	-11 610
Statuskontroll	-53 225	0
Förbrukningsinventarier/ material	-9 441	-18 038
Fordons- och maskinkostnader	0	-253
Vatten	-172 834	-126 985
Fastighetsel	-163 970	-161 423
Uppvärmning	-427 296	-403 620
Sophantering och återvinning	-36 688	-39 566
Förvaltningsarvode drift	-269 925	-256 660
Summa driftkostnader	-1 545 252	-1 370 413
 Not 5 Övriga externa kostnader	 2017-07-01 2018-06-30	 2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-122 721	-119 881
Annonsering och reklam	0	-1 475
Arvode, yrkesrevisor	-9 250	-9 213
Möteskostnader	-6 615	-6 714
Inkassokostnader	0	-24 527
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 833	0
Kontorsmateriel	-2 706	-3 144
Telefon och porto	-4 668	-3 630
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-4 320	-4 320
Bankkostnader	-2 752	-240
Advokat och rättegångskostnader	-600	0
Summa övriga externa kostnader	-157 465	-173 144
 Not 6 Personalkostnader	 2017-07-01 2018-06-30	 2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-23 000	-46 000
Sammanträdesarvoden	-17 150	-20 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 429
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 928
Sociala kostnader	-12 175	-21 813
Summa personalkostnader	-52 325	-92 220
 Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	 2017-07-01 2018-06-30	 2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-301 494	-301 494
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-7 046	-7 046
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-308 540	-308 540

My

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 210	6 210
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 210	6 210
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	152
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	593	0
Övriga ränteintäkter	0	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	593	242
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-276 550	-28 041
Övriga räntekostnader	-617	-260 951
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 167	-288 992
Not 11 Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 109 837	16 109 837
Standardförbättringar	69 119	45 189
Markanläggning	166 356	166 356
	16 345 312	16 321 382
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	23 930
	0	23 930
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 345 312	16 345 312
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 869 378	-4 565 884
Standardförbättringar	-27 386	-20 340
Markanläggningar	-166 356	-166 356
	- 5 061 120	- 4 752 580
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-301 494	-301 494
Årets avskrivning standardförbättringar	-7 046	-7 046
	- 308 540	- 308 540
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 369 660	- 5 061 120
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	-990 429	-990 429
	- 990 429	- 990 429
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 985 223	10 293 762
Varav		
Byggnader	9 950 536	10 252 029
Standardförbättringar	34 687	41 733
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	8 800 000	8 800 000
Mark	1 939 000	1 939 000
Totalt taxeringsvärde	10 739 000	10 739 000

Not 12 Andelar i intresseföretag	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	67 500	67 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	67 500	67 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 617	30 963
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 617	30 963

Not 14 Övriga fordringar	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	15 444	15 444
Skattekonto	23 354	3 504
Andra kortfristiga fordringar	0	19 850
Summa övriga fordringar	38 798	38 798

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 041	14 605
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 556	68 727
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 635	6 649
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 108	7 534
Förutbetald tomträttsavgäld	12 850	12 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 190	110 364

Not 16 Kassa och bank	2018-06-30	2017-06-30
Transaktionskonto	1 042 255	776 363
Summa kassa och bank	1 042 255	776 363

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	9 881 760	10 021 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 741 760	9 881 760

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	5,65 %	2018-12-31	698 761,00	0,00	140 000,00	558 761,00
STADSHYPOTEK	2,00 %	2020-10-30	3 338 786,00	0,00	0,00	3 338 786,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2021-01-30	2 682 244,00	0,00	0,00	2 682 244,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2023-01-30	3 301 969,00	0,00	0,00	3 301 969,00
Summa			10 021 760,00	0,00	140 000,00	9 881 760,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000

Not 19 Leverantörsskulder	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	174 014	96 255
Summa leverantörsskulder	174 014	96 255

Not 20 Övriga skulder	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	15 434	15 434
Skuld sociala avgifter och skatter	24 220	28 490
Avräkning hyror och avgifter	-230	-230
Summa övriga skulder	39 424	43 694

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	32 754	32 755
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 250
Upplupna elkostnader	8 471	18 450
Upplupna vattenavgifter	6 676	20 594
Upplupna värmekostnader	14 954	19 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 656	173 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 511	284 100

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	16 219 000	16 219 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kristinehamn 11/9-2018
Ort och datum



Anders Wallin



Robert Larsson



Mikael Kaiding



Sandra Lövgren



Ingaliht Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10 2018

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristinehamnshus nr 6, org. nr 773600-0758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristinehamnshus nr 6 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

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.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristinehamnshus nr 6 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 vi 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 vår professionella 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.

Karlskoga den 8 oktober 2018

KPMG AB

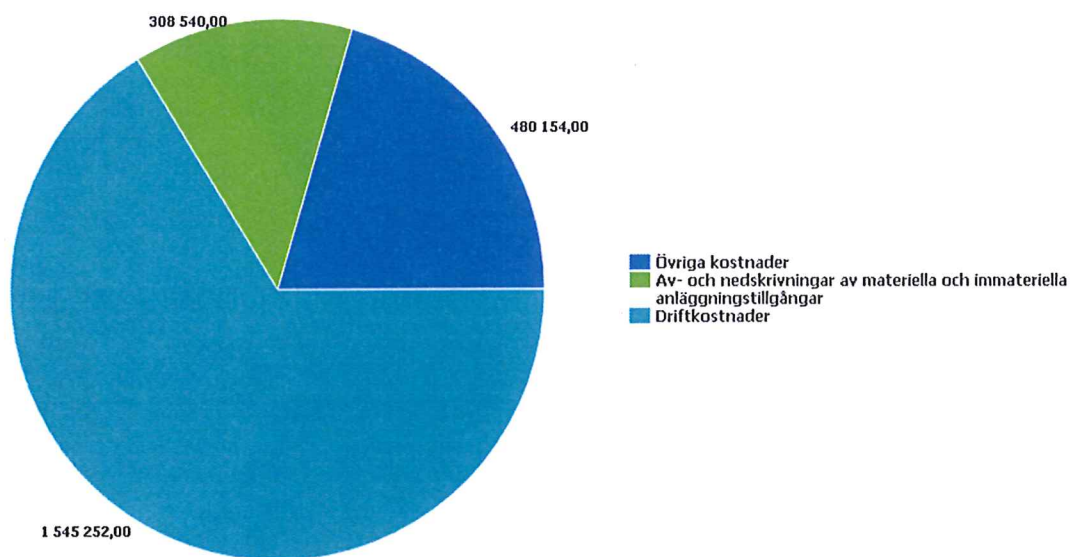


Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 545 252	1 370 413
Övriga externa kostnader	157 465	173 144
Personalkostnader	52 325	92 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	308 540	308 540
Finansiella poster	270 364	282 540
Summa kostnader	2 333 946	2 226 857



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	86 974	97 588
Rabatt/återbäring från RB	-6 125	-6 400
Inre skötsel/städ, grund	26 761	26 335
Inre skötsel/städ, extra	0	494
Statuskontroll	53 225	0
Bevakningskostnader	29 664	78 511
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	11 657
Snö- och halkbekämpning	20 353	11 610
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	4 584
Reparation, utgift för materialinköp, garage&p-platser	855	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	794	931
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 488	931
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	15 350	2 701
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	45 138	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	491	713
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	10 343
Rep Installationer köpta tjänster El	506	932
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	16 159	7 961
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	20 711	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	1 269	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1 475	3 305
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	26 363
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	1 238	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	18 634	0
Rep Parkering köpta tjänster	2 411	0
Övriga Reparationer	0	466
Vattenskador	2 694	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	12 250	0
UH Installationer köpta tjänster El	78 704	25 886
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	29 728
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	15 250
UH Parkering köpta tjänster	4 584	0
Fastighetsel	163 970	161 423
Uppvärmning	427 296	403 620
Vatten	172 834	126 985
Sophämtning	32 640	38 203
Extra sophämtning	0	1 363
Hyra container	4 048	0
Fastighetsförsäkring	29 646	27 378
Tomträttsavgälder	51 400	51 400
Kommunikation	27 164	26 596
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	33 469	72 172
Dös-arvoden, drift	93 714	33 003
Underhållsplanering	22 313	20 467
Felanmälan/jour	6 694	6 601
Fastighetsskatt	33 022	33 022
Förbrukningsinventarier	5 980	13 231
Förbrukningsmaterial	3 461	4 807
Övriga kostnader för transportmedel	0	253
Summa driftkostnader	1 545 252	1 370 413