

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Karlstadshus 10  
Org nr: 716411-2497



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 10 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 1984-10-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-03.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att driftkostnaderna är lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att det inte har gjorts några underhållsarbeten under året. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet exkl lån som ska omförhandlas kommande räkenskapsår har under året förändrats från 133% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 147 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosenbad 20 i Karlstad kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 76 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Rosenbadsgatan 11-13, Trädgårdsgatan 1-5 och Stinsgatan 14 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB försäkringsmäklare.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstad kommun. Avtalet gäller oförändrat i 5 år t.o.m. 2023-01-01 med en årlig avgäld på 274 276 kr, sedan höjs avtalet till 342 872 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	16	23	20	13	76

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
17	49 varav 4 MC-platser	2

PE

Total tomtarea	3 700 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	5850 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	701 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	69 129 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	69 129 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,50 % av föreningens nettoomsättning.

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 väsentligare avtal:		Löptid på avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2019-03-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	2019-03-31
Riksbyggen	Fastighetservice	2019-03-31
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2019-03-31
Nordisk Hiss i Värmland	Hisservice	Löpande
Com Hem	Kabel-TV/ Bredband/Telefoni	2023-06-30
Karlstads energi	Fjärrvärme, elektricitet och renhållning	Löpande
Karlstads Kommun	Vatten och avlopp	Löpande
Certego	Bokningssystem	Löpande

#### 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 243 456 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 774 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 118 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 987 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 766 tkr (117 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 885 tkr (135 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

PE

Efter senaste stämman 2018-04-12 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Selberg	Ordförande	2020
Tonie Estegård Svahn	Vice ordförande	2019
Matthias Diego	Sekreterare	2020
Ylva Johansson	Ledamot	2020
Andreas Lindberg	Ledamot	2019
Gunn-Britt Simm	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Göran Beckert	Suppleant	
Ulla Wahlström	Suppleant	
Belinda Apelgren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Bergström	Förtroendevald revisor	
KPMG	Auktoriserad revisor	

#### Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingmar Aspenvall	

#### Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lindgren	
Bertil Klarin	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften från och med 2019-04-01 med 2%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m<sup>2</sup>/år.

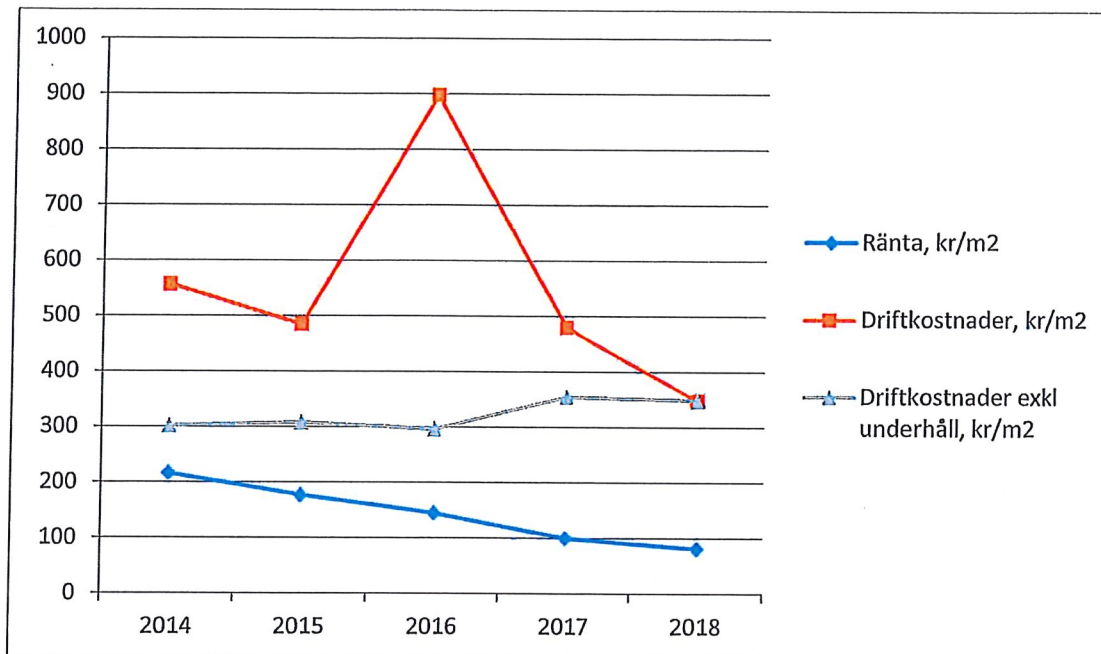
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade, samma föregående år.

PE

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 752	5 585	5 603	5 591	5 576
Resultat efter finansiella poster	2 430	832	- 2 195	277	- 472
Årets resultat	2 430	832	- 2 195	277	- 472
Resultat exklusive avskrivningar	3 147	1 553	- 1 474	998	260
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 261	668	- 2 359	113	- 625
Avsättning till underhållsfond kr/m²	135	135	135	135	135
Balansomslutning	55 245	54 224	53 871	56 390	55 892
Soliditet	28%	24%	22%	25%	25%
Justerad likviditet*	321%	133%	94%	146%	174%
Avgifts- och hyresbortfall	0%	0,1%	0,06%	0%	0,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	844	819	819	819	819
Bränsletillägg, kr/m²	80	80	80	80	80
Driftkostnader, kr/m²	348	480	898	485	557
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	348	354	296	308	302
Ränta, kr/m²	82	101	146	178	217
Underhållsfond, kr/m²	144	9	0	365	407
Lån, kr/m²	5 994	6 111	6 219	6 177	6 280
Skuldkvot	6,32	7,12	7,27	7,24	7,38

\*Likviditet: beräknats utan den kortfristiga delen till kreditinstitut som avser lån som ska omförhandlas inom ett år.

**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	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 066 999	58 363	2 918 825	832 443
Disposition enl. årsstämmobeslut			832 443	-832 443
Reservering underhållsfond		885 000	-885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				2 430 941
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 066 999</b>	<b>943 363</b>	<b>2 866 268</b>	<b>2 430 941</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 751 267
Årets resultat	2 430 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-885 000
<b>Summa</b>	<b>5 297 208</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>5 297 208</b>
-----------------------------------	------------------

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

PE

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 751 836	5 584 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 961	37 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 213 797</b>	<b>5 622 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 277 249	-3 148 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 870	-163 589
Personalkostnader	Not 6	-132 763	-96 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-716 172	-721 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 305 054</b>	<b>-4 129 106</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 908 743</b>	<b>1 492 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	58 944	56 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	111	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-536 857	-716 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-477 802</b>	<b>-660 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 430 941</b>	<b>832 443</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 430 941</b>	<b>832 443</b>

PE



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	50 132 021	50 848 193
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 132 021</b>	<b>50 848 193</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	614 000	614 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>614 000</b>	<b>614 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 746 021</b>	<b>51 462 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 240	2 100
Övriga fordringar	Not 15	131 350	134 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	200 076	142 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>332 666</b>	<b>279 240</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 166 648	2 489 788
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 166 648</b>	<b>2 489 788</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 499 314</b>	<b>2 769 027</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 245 335</b>	<b>54 231 220</b>

PE

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	9 066 999	9 066 999
Fond för yttre underhåll	943 363	58 363
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 010 362</b>	<b>9 125 362</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 866 267	2 918 825
Årets resultat	2 430 941	832 443
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 297 208</b>	<b>3 751 267</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 307 570</b>	<b>12 876 629</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 539 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 539 670</b>	<b>39 268 710</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 729 040
Leverantörskulder	Not 19	96 334
Övriga skulder	Not 20	126 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	446 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 398 096</b>	<b>2 085 882</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>55 245 335</b>	<b>54 231 220</b>

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	Linjär	100 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PE

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 939 325	4 783 186
Hyror, lokaler	86 204	85 605
Hyror, garage	247 800	245 543
Hyror, p-platser	7 456	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-600
Rabatter	-638	0
Bränsleavgifter, bostäder	468 797	467 568
Debiterad fastighetsskatt	2 892	1 687
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 751 836</b>	<b>5 584 990</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	112 797	0
Övriga avgifter	0	1 200
Övriga ersättningar	15 312	11 872
Fakturerade kostnader	1 260	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter	17 900	23 800
Försäkringsersättningar	314 690	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>461 961</b>	<b>37 050</b>

PE

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-826 637
Reparationer	-243 456	-592 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 802	-113 658
Tomträttsavgäld	-275 776	-207 180
Försäkringspremier	-60 138	-58 178
Kabel- och digital-TV	-138 334	-45 095
Återbäring från Riksbyggen	19 125	20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 213	-4 164
Serviceavtal	-13 060	0
Obligatoriska besiktningar	-134 743	-36 315
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 038
Snö- och halkbekämpning	-52 385	-18 013
Statuskontroll	-2 639	-84 503
Förbrukningsinventarier	-5 140	-18 693
Vatten	-187 416	-170 396
Fastighetsel	-115 767	-95 408
Uppvärmning	-456 113	-420 125
Sophantering och återvinning	-90 281	-81 367
Förvaltningsarvode drift	-396 110	-395 366
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 277 249</b>	<b>-3 148 147</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 720	-78 361
IT-kostnader	-15 480	-12 085
Arvode, yrkesrevisor	-11 375	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 776	-9 082
Kreditupplysningar	-1 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 802	-17 920
Kontorsmateriel	-9 276	-4 057
Telefon och porto	-19 270	-20 307
Medlems- och föreningsavgifter	-7 296	-7 296
Konsultarvoden	-13 750	0
Bankkostnader	-1 750	-975
Övriga externa kostnader	-800	-2 156
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-178 870</b>	<b>-163 589</b>

PE

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 050	0
Styrelsearvoden	-62 500	-44 800
Sammanträdesarvoden	-31 280	-19 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 375	-11 505
Övriga personalkostnader	-5 900	-2 400
Sociala kostnader	-22 658	-18 126
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 763</b>	<b>-96 271</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-716 172	-716 172
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 928
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-716 172</b>	<b>-721 100</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning från övriga finansiella anläggningstillgångar	58 944	56 488
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 944</b>	<b>56 488</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	0
Övriga ränteintäkter	0	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>111</b>	<b>2</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-536 757	-716 981
Övriga räntekostnader	-100	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-536 857</b>	<b>-716 981</b>

PE

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	58 472 922	58 472 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början, byggnader	-7 624 729	-6 908 557
Årets avskrivningar enligt plan byggnader	-716 172	-716 172
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader	-8 340 901	-7 624 729
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> byggnader	<b>50 132 021</b>	<b>50 848 193</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	67 400 000	67 400 000
Lokaler	1 729 000	1 729 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>69 129 000</b>	<b>69 129 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 539 000</i>	<i>48 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 590 000</i>	<i>20 590 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	109 973	109 973
Inventarier och verktyg	54 773	54 773
Installationer	122 614	122 614
Summa anskaffningsvärde	287 360	287 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början,		
Maskiner	-109 973	-105 045
Inventarier och verktyg	-54 773	-54 773
Installationer	-122 614	-122 614
Summa ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-287 360	-282 432
Årets avskrivningar enligt plan		
Maskiner	0	-4928
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-287 360	-287 360
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> Maskiner	<b>0</b>	<b>0</b>

PE

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	614 000	614 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>614 000</b>	<b>614 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 240	2 100
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 240</b>	<b>2 100</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	54 744	58 316
Skattekonto	76 606	76 606
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>131 350</b>	<b>134 922</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 726	60 138
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 448	10 556
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	833	707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	747
Förutbetald tomträttsavgäld	70 069	70 069
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>200 076</b>	<b>142 218</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	4 166 648	2 489 788
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 166 648</b>	<b>2 489 788</b>

PE



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	39 268 710	40 002 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-734 220	-734 220
Nästa års lån på långfristiga skulder som ska omförhandlas till kreditinstitut	- 7 994 820	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 539 670</b>	<b>39 268 710</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÅKRINGAR	1,22%	2019-06-30	3 026 740,00	0,00	31 360,00	2 995 380,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-10-30	5 276 100,00	0,00	122 700,00	5 153 400,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-03-30	6 712 487,00	0,00	240 000,00	6 472 487,00
LÄNSFÖRSÅKRINGAR	1,71%	2020-09-30	960 000,00	0,00	20 000,00	940 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-10-30	8 550 000,00	0,00	90 000,00	8 460 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-09-30	2 657 575,00	0,00	43 988,00	2 613 587,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	5 750 754,00	0,00	72 000,00	5 678 754,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-03-30	7 069 274,00	0,00	114 172,00	6 955 102,00
<b>Summa</b>			<b>40 002 930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>734 220,00</b>	<b>39 268 710,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 734 220 varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Två lån ska omförhandlas inom ett år på 7 994 820 varav de betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	96 334	362 820
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>96 334</b>	<b>362 820</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	68 226	68 226
Skuld sociala avgifter och skatter	54 807	39 219
Avräkning hyror och avgifter	1 050	450
Avräkning lön	1 680	0
Clearing	747	7 690
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>126 510</b>	<b>115 585</b>

PE

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	33 723	34 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 387	318 251
Upplupna elkostnader	12 070	9 346
Upplupna värmekostnader	69 474	67 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 320	3 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 238	440 478
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>446 212</b>	<b>873 257</b>

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 190 000	49 190 000

#### Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

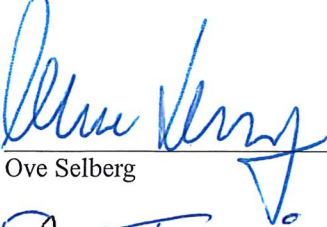
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

PE

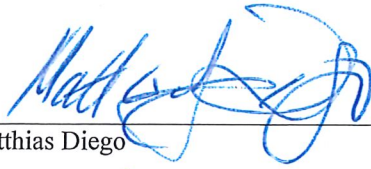
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2018-03-11

Ort och datum



Ove Selberg



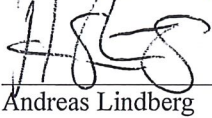
Matthias Diego



Tonie Estegård-Svalén



Ylva Johansson



Andreas Lindberg



Gunn-Britt Simm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



Pontus Ericsson  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



Lena Bergström  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Karlstadshus nr 10, org. nr 716411-2497

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Karlstadshus nr 10 för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 misstag.

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 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, 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

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 revisionsssed 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 Riksbyggens bostadsrättsförening Karlstadshus nr 10 för år 2018 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 revisionsssed 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-03-28

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor



Lena Bergström

Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

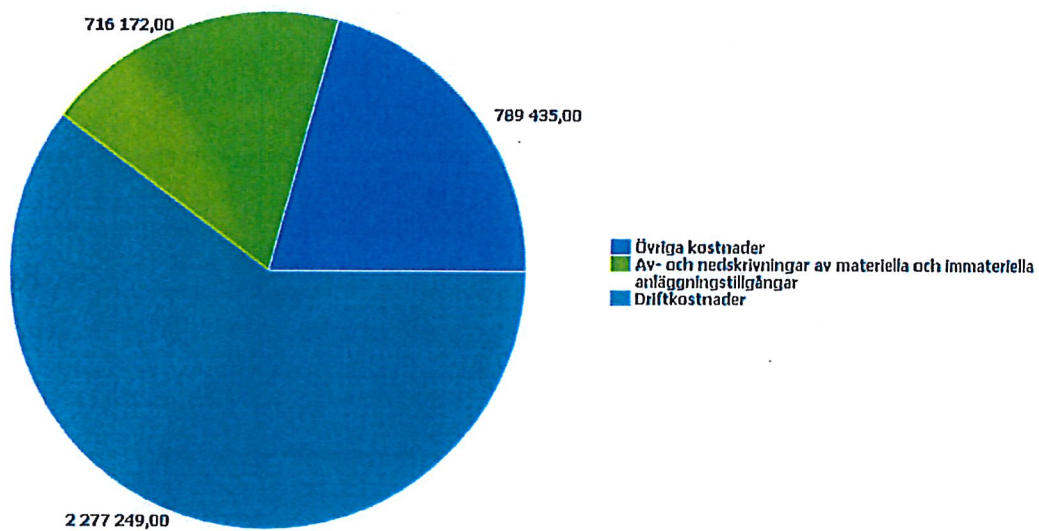
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

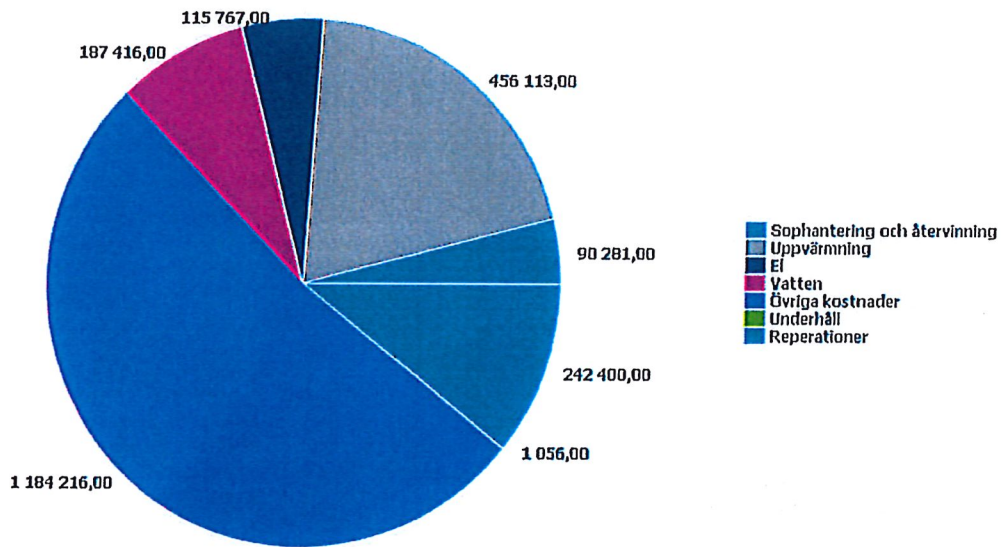
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 277 249	3 148 147
Övriga externa kostnader	178 870	163 589
Personalkostnader	132 763	96 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	716 172	721 100
Finansiella poster	477 802	660 491
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 782 856</b>	<b>4 789 597</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	190	0
Städ, utgift för materialinköp	0	819
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	190 255	187 015
Rabatt/återbäring från RB	-19 125	-20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	4 213	4 164
Serviceavtal	13 060	0
Inre skötsel/städ, grund	117 235	115 237
Obligatoriska besiktningkostnader	0	16 342
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	115 031	0
Hissbesiktning	19 712	19 973
Statuskontroll	2 639	84 503
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1 038
Snö- och halkbekämpning	52 385	18 013
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 937	1 330
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	857
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	31 685	46 639
Rep Installationer köpta tjänster Värme	9 428	16 132
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	11 840	26 373
Rep Installationer köpta tjänster El	29 469	16 163
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	10 528	48 743
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	18 410	16 320
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	6 050	4 685
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	1 531	1 667
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	3 328	7 169
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	9 370	0
Rep Markytor köpta tjänster Gräsytor	0	1 171
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	7 433	9 935
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	8 947
Vattenskador	101 446	386 678
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	456 453
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	89 505
UH Installationer köpta tjänster El	0	23 302
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	234 139
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	23 238
Fastighetsel	115 767	95 408
Uppvärmning	456 113	420 125
Vatten	187 416	170 396
Sophämtning	90 281	81 367
Fastighetsförsäkring	60 138	58 178
Tomträttsavgälder	275 776	207 180
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	138 334	45 095
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	68 728	67 556
Dös-arvoden, drift	19 703	19 365
Felanmälan/jour	0	5 375
Fastighetsskatt	120 802	113 658
Förbrukningsinventarier	0	14 483
Förbrukningsmaterial	5 140	4 210
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 277 249</b>	<b>3 148 147</b>



---

# Styrelsens ord

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

Årsstämman 2018 hölls den 12 april och i närvaro av 46 medlemmar varav 36 röstberättigade. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

### Underhåll och reparationer

- OVK genomförd under hösten 2018. Resultatet visade att ventilationen i flera lägenheter inte fungerade tillfredsställande varför den inte blev godkänd. Föreningen måste se över utrustningen för ventilation i samtliga lägenheter under kommande år.
- Inga större investeringar är gjorda under året. Underhåll har skett på akuta behov.
- Filterbyte i ventilationsanläggningarna är genomförd.
- Tecknade ett kollektiv anslutning till Comhem från 2018-07-01 där nu varje lägenhet får betala 249 skr/mån.
- Statuskontroll genomförd. Justeringar när det gäller föreningens ansvar är avslutad.
- Trafikverket har bekostat utbyte av fönster som vetter mot järnvägen. Detta till grund för det nya resecentrum som kan orsaka mer buller mot vår fastighet. Arbetet kommer att slutföras under 1.kvartalet 2019.
- Avtal med Riksbyggen gällande fastighetsförvaltning blev uppsagt i juli 2018.
- Arbetet med att få fram en ny upphandling för förvaltning inleddes under hösten 2018 med hjälp av konsultföretaget Tyrens

### Medlemsaktiviteter

- Vårstädning genomfördes 5 maj med ett 30 tal medlemmar. Efter utförda uppgifter tände vi grillen, och grillade korv och serverade kaffe med dopp.
- Höststädning genomfördes 12 oktober. 35 medlemmar deltog i diverse arbetsuppgifter. När uppgifterna var utförda åt vi ärtsoppa med tillbehör på innergården. Det serverades kaffe med dopp efter soppan.

### Övrigt

- Uthyrningslägenheten har varit uthyrd 74 st gästnätter under 2018. Uthyrningslägenheten har också nyttjats vid styrelsesammanträden.

Ove Selberg vid pennan



---

# RBF Karlstadshus 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Karlstadshus 10 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

