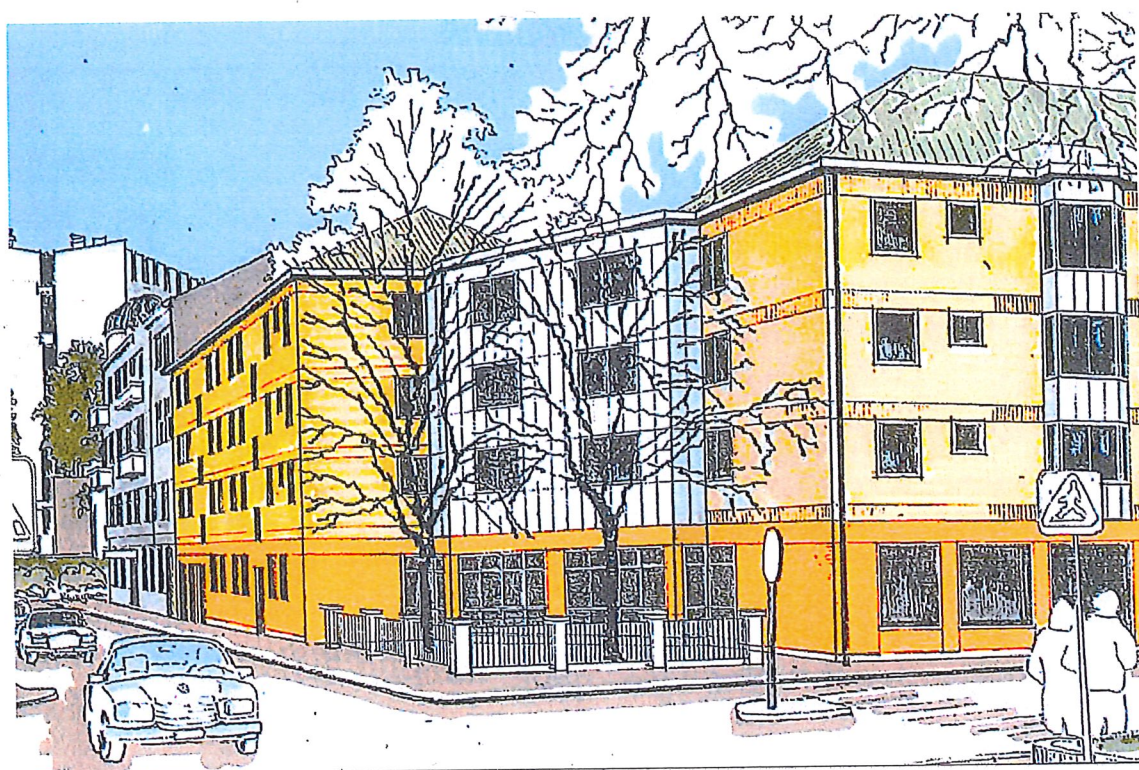


Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Karlstadshus 12
Org nr: 716451-1060



2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 12 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

Styrelsens sammanfattande ord

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. Styrelsens grundläggande uppgift är att organisera, planera, fördela och delegera föreningens uppgifter samt att ta det övergripande ansvaret för föreningens ekonomi. Styrelsen arbetar efter en systematisk årsplan knuten till väsentliga händelser som regelmässigt återkommer under löpande verksamhet. Våra redskap är lyhördhet mot medlemmarna, respekt för förändringar i vår omvärld, värdet av framförhållning vad avser fastighetens underhåll och skötsel samt noggranna prövningar av både ettårsbudgeten och den ekonomiska utvecklingen under ett flerårsperspektiv.

Föreningen har avtal med Riksbyggen som ger styrelsen stöd i det löpande arbetet med fastighetsförvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling liksom med den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har dessutom avtal med Klöver Ett AB när det gäller både garaget och innergården. Garage och innergård ingår i en gemensamhetsanläggning där vi båda har andelar.

Vi har under året haft måttfulla insatser vad avser reparationer och underhåll. Räntekostnaderna för våra dryga lån har reducerats under året. Lånen har amorterats med i stort 3.615 tkr. Vi kan även registrera att gott resultat med över 2.661 tkr i överskott!!

Extra årsmöte

Den 28 november genomfördes ett extra årsmöte med förslag till ny stadga på dagordningen. Stadgeändringen innebär att föreningen byter namn till Riksbyggen Bostadsrättsförening Monitorn. Stadgeändringen innebär även att det enbart är boende medlemmar i föreningen som utgör styrelse. I övrigt har ändringen anpassats till aktuell skrivning i bostadsrättslagen. För att bli giltig ska stadgeförslaget behandlas även vid 2019 års stämma samt därefter godkännas av Riksbyggens styrelse samt registreras hos Bolagsverket.

Medlemsmöte

I direkt anslutning till det extra årsmötet genomfördes ett medlemsmöte. Vid detta möte diskuterades frågor om innergårdens omgestaltning, behov av stamspolning, behov av laddstolpar för elbilar samt avsaknad av hemsida för föreningen vilken skulle underlätta information och kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna.

Medlemsträffar

Medlemmarna har även detta år inbjudits till träffar i föreningslokalen i samband med våffeldagen, kanelbullens dag samt glöggräff i december.

Bullerstörningar från tåg

Järnvägen ska kompletteras med ytterligare ett spår från Pråmkanalen till stationsområdet. Detta medför sannolikt ökade bullerstörningar för bostäderna mot Hamngatan. Trafikverket har därför svarat för byte av tätningsslistor i fönster samt installerat nya glaspartier mot balkongerna. Effekten anses vara väl dämpande av buller från både tåg- och gatutrafiken.

Avtal med Aktiebolaget Klöver Ett

Föreningen äger garagevåningarna samt innergården gemensamt med Aktiebolaget Klöver Ett. Vi har under året förhandlat fram ett nytt avtal med Klöver som gäller från ingången av 2018 med ett års löptid med automatisk förlängning om uppsägning inte sker.

Avsikten är att gemensamt finna formerna för en omgestaltning av innergården med bibehållande av de planteringspallar som installerats för några år sedan.

Avgifter p-platser

Styrelsen har under året beslutat höja månadsavgiften för p-platser i garaget för de hyresgäster som inte bor i föreningens fastighet. Månadsavgiften blir 1.000 kronor exklusive moms. Ändringen inleds den 1 mars 2019.

Utbildning

Intresseföreningen Värmland som är en samverkansorganisation mellan Riksbyggen och samtliga bostadsrättsföreningar i närområdet som har anknötning till Riksbyggen har som en av sina huvuduppgifter att arrangera utbildningar för företrädare från anslutna bostadsrättsföreningar. Från styrelsen har Johnny Persson, Björn Johansson, Marika Johansson, Christer Pettersson, Martin Edman och Berit Ekbåge deltagit. Intresseföreningen erbjuder även utbildningar för revisorer samt valberedare.

Marknadsvärde av bostadsrätterna

Marknadsvärdet av bostadsrätterna i föreningen har under lång till visat en måttfull ökning. Detta kan härledas till den allmänna situationen på bostadsmarknaden med tillskott av nya bostäder som medför ökad centralitet för vår fastighet och därmed ökad attraktivitet. Det är fortfarande påtaglig efterfrågan på bostäder i Karlstad. Under femårsperioden har värdet ökat från cirka 13.000 kronor till cirka 15.000 kronor.

Överlåtelse under 2018 har medfört ett pris på drygt 20.000 kronor per kvadratmeter.

Genomsnittsvärdet på bostadsrätter i Karlstad ligger över 20.150 kronor. Nyproducerade bostadsrätter i centrum har ett marknadsvärde på över 30.000 kronor per kvadratmeter.

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 1988-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2012-03-06.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ett lägre underhåll och lägre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 220 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 881 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 673 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Monitorn 7 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992, 1993 och 1994. Fastighetens adress är Hamngatan 6 A - C, Drottninggatan 3 B, D och F samt Södra Kyrkogatan 3 A - B i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
33	39	14	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
20	70

Total bostadsarea	6 681 m ²
Total lokalarea	1 256 m ²
Total tomtarea	5 295 m ²

Årets taxeringsvärde	93 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 407 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 18,52 % 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.

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 457 tkr och planerat underhåll för 177 tkr. 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1.727 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 218 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14.180 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1.418 tkr (179 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1.140 tkr (144 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga

underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden då föreningen har ett betydande belopp reserverat sedan tidigare.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	143 tkr
Installationer	35 tkr

Tidigare utfört underhåll och tillkommande avgifter (standardförbättringar)

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering	2009	Kostnad 600 tkr
Nytt låssystem och porttelefoner	2011	Kostnad 350 tkr
Lägenhetsaggregat (ventilation)	2012	Kostnad 2 200 tkr
Målning yttertak	2015	Kostnad 800 tkr
Lokaler	2017	Kostnad 130 tkr
Tak	2017	Kostnad 741 tkr
Dörrar & portar	2017	Kostnad 58 tkr
Målning källare samt dörrar	2018	Kostnad 77 tkr
Byte värmepump	2018	Kostnad 63 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Edman	Ordförande	2019
Björn Johansson	Ledamot	2019
Berit Ekbåge	Sekreterare	2020
Marika Johansson	Ledamot	2019
Christer Pettersson	Ledamot	2020
Jonny Persson	Ledamot	2020
Peter Mähler	Ledamot	2019
Gunn-Britt Simm	Ledamot Riksbyggen	2019
Ulrica Fixell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ab Kpmg	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Lill Gumaelius 2019
Carina Wiberg 2019

Brandskyddsansvarig: Mikael Wiberg

Miljö- och energiansvarig: Christer Pettersson

Ansvarig för yttre miljön: Johnny Persson

Ansvarig för föreningslokalen: Berit Ekbåge och Grethe Mähler

Ansvariga för caféverksamheten: Berit Ekbåge, Ann-Mari Johansson och Lillemor Persson

Ansvarig för odlingslotterna: Siv Andersson och Maud Regosa

Support till medlemmar avseende p-platser: Peter Mähler

Ansvarig för kö till lägenhetsförråd i trapphus: Peter Mähler

Trapphusvärdar

Drottninggatan 3 B: Vakant

Drottninggatan 3 D: Jan Andersson

Drottninggatan 3 F: Grethe Mähler

Hamngatan 6 A: Björn Johansson

Hamngatan 6 B: Ingela Persson

Hamngatan 6 C: Vakant

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under verksamhetsåret gjort en extra amortering på sina lån om kronor 2.500.000:-.

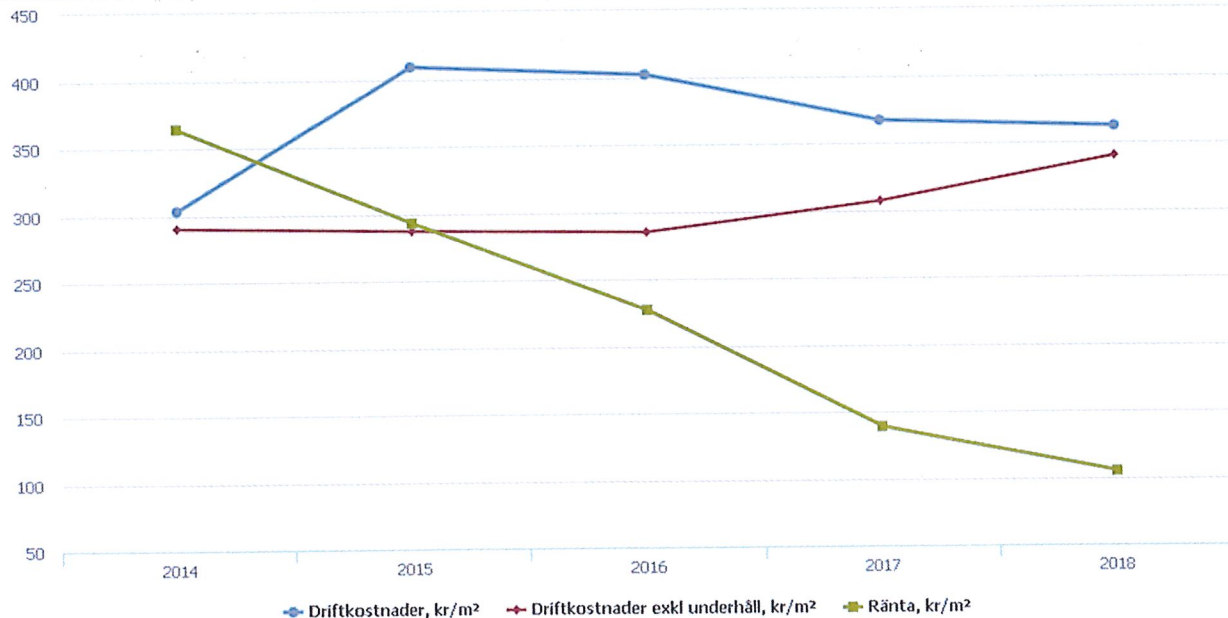
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 558	7 623	7 586	7 460	7 517
Resultat efter finansiella poster	2 661	2 360	1 516	749	1 139
Årets resultat	2 661	2 360	1 516	749	1 139
Resultat exklusive avskrivningar	3 881	3 581	2 738	1 971	2 360
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 741	2 481	1 638	871	1 560
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	139	139	139	101
Balansomslutning	94 031	95 754	95 878	96 072	97 654
Soliditet %	25	22	19	18	17
Likviditet %	213	171	169	107	162
Driftkostnader, kr/m ²	362	367	402	409	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	307	285	287	290
Ränta, kr/m ²	105	139	227	293	364
Underhållsfond, kr/m ²	472	352	273	251	234
Lån, kr/m ²	8 704	9 159	9 552	9 692	10 056

Skuldkvot %	9,07	9,50	9,94	10,31	10,58
-------------	------	------	------	-------	-------



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 327 000	2 790 041	8 422 338	2 360 334
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 360 334	-2 360 334
Reservering underhållsfond		1 140 000	-1 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-177 295	177 295	
Årets resultat				2 661 079
Vid årets slut	7 327 000	3 752 746	9 819 967	2 661 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	10 782 672
Årets resultat	2 661 079
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 295
Summa	12 481 046

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

12 481 046

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 7 557 895	7 622 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3 56 421	31 783
Summa rörelseintäkter	7 614 315	7 654 442
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -2 879 446	-2 911 996
Övriga externa kostnader	Not 5 -299 178	-253 587
Personalkostnader	Not 6 -114 325	-165 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -1 220 324	-1 221 169
Summa rörelsekostnader	-4 513 273	-4 551 912
Rörelseresultat	3 101 043	3 102 530
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 392 256	375 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 4 783	6 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -837 003	-1 125 050
Summa finansiella poster	-439 963	-742 196
Resultat efter finansiella poster	2 661 079	2 360 334
Årets resultat	2 661 079	2 360 334

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	84 898 051	86 118 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 898 051	86 118 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 086 000	4 086 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 086 000	4 086 000
Summa anläggningstillgångar		88 984 051	90 204 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 389	9 515
Övriga fordringar	Not 15	171 392	173 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	138 329	197 029
Summa kortfristiga fordringar		322 110	379 828
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 725 205	5 169 444
Summa kassa och bank		4 725 205	5 169 444
Summa omsättningstillgångar		5 047 315	5 549 271
Summa tillgångar		94 031 366	95 753 646

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 327 000	7 327 000
Fond för yttre underhåll		3 752 746	2 790 041
Summa bundet eget kapital		11 079 746	10 117 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 819 967	8 422 338
Årets resultat		2 661 079	2 360 334
Summa fritt eget kapital		12 481 046	10 782 672
Summa eget kapital		23 560 792	20 899 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 099 169	71 714 429
Summa långfristiga skulder		68 099 169	71 714 429
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	982 944	982 944
Leverantörsskulder	Not 19	210 340	226 054
Övriga skulder	Not 20	234 682	297 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	943 440	1 633 462
Summa kortfristiga skulder		2 371 406	3 139 507
Summa eget kapital och skulder		94 031 366	95 753 646

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	90
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 771 776	5 771 726
Hyror, lokaler	1 399 583	1 394 684
Hyror, garage	381 534	383 666
Hyror, övriga	18 600	15 874
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 925	-13 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 341	-3 619
Vattenavgifter	0	11 487
Elavgifter	5 668	62 641
Summa nettoomsättning	7 557 895	7 622 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	9 743	29 797
Fakturerade kostnader	2 880	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	6
Övriga rörelseintäkter	43 795	0
Summa övriga rörelseintäkter	56 421	31 783

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-177 295	-476 714
Reparationer	-457 077	-392 418
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 052	-181 160
Försäkringspremier	-78 169	-75 471
Kabel- och digital-TV	-108 146	-101 099
Återbäring från Riksbyggen	13 500	26 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 894	-1 114
Serviceavtal	-41 691	0
Obligatoriska besiktningar	-7 919	-24 390
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 194	-2 075
Snö- och halkbekämpning	-44 935	-15 371
Förbrukningsinventarier	-223	0
Vatten	-294 359	-263 407
Fastighetsel	-368 977	-267 691
Uppvärmning	-471 699	-480 407
Sophantering och återvinning	-110 268	-95 200
Förvaltningsarvode drift	-545 047	-561 879
Summa driftkostnader	-2 879 446	-2 911 996

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 573	-191 529
IT-kostnader	-5 898	-4 416
Arvode, yrkesrevisorer	-11 363	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 044	-7 250
Kreditupplysningar	-5 625	-1 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 347	-12 992
Kontorsmateriel	-10 402	-14 667
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 120	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 256	-8 256
Bankkostnader	-1 550	-1 003
Summa övriga externa kostnader	-299 178	-253 587

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 300	-44 800
Sammanträdesarvoden	-38 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-14 500
Övriga kostnadsersättningar	-25 525	-26 448
Övriga personalkostnader	-4 018	-5 800
Sociala kostnader	5 518	-43 612
Summa personalkostnader	-114 325	-165 160

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 220 324	-1 221 169
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 220 324	-1 221 169

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelningar från andra långfristiga värdepappersinnehav	392 256	375 912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	392 256	375 912

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	52
Övriga ränteintäkter	4 552	6 890
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 783	6 942

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-836 447	-1 044 026
Övriga räntekostnader	-556	-81 024
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-837 003	-1 125 050

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 250 799	91 250 799
Mark	5 521 194	5 521 194
Tillkommande utgifter	200 000	200 000
	96 971 993	96 971 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 971 993	96 971 993

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 653 618	-9 432 449
Tillkommande utgifter	-200 000	-200 000
	- 10 853 618	- 9 632 449

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 220 324	-1 221 169
	- 1 220 324	- 1 221 169
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 073 942	- 10 853 618

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	79 376 857	80 597 181
Mark	5 521 194	5 521 194

Taxeringsvärden

Bostäder	86 600 000	86 600 000
Lokaler	6 807 000	6 807 000

Totalt taxeringsvärde	93 407 000	93 407 000
varav byggnader	65 159 000	65 159 000
varav mark	28 248 000	28 248 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 167	51 167
Installationer	248 935	248 935
	300 102	300 102
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	300 102	300 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 167	-51 167
Installationer	-248 935	-248 935
	- 300 102	- 300 102
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 300 102	- 300 102
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Riksbyggen	4 086 000	4 086 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 086 000	4 086 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 489	9 515
Kundfordringar	900	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 389	9 515

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	68 573	70 465
Skattekonto	102 819	102 819
Summa övriga fordringar	171 392	173 284

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 266	78 169
Förutbetalda driftkostnader	17 962	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 101	25 043
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	92 342
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 329	197 029

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 016 192	1 011 640
Transaktionskonto	3 709 013	4 157 804
Summa kassa och bank	4 725 205	5 169 444

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	69 082 113	72 697 373
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-982 944	-982 944
Långfristig skuld vid årets slut	68 099 169	71 714 429

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-09-01	11 626 613,00	0,00	400 000,00	11 226 613,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-03-30	11 503 883,00	0,00	132 316,00	11 371 567,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-09-01	11 917 176,00	0,00	125 776,00	11 791 400,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2021-06-01	11 923 366,00	0,00	2 624 852,00	9 298 514,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-10-30	14 222 452,00	0,00	200 000,00	14 022 452,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-30	11 503 883,00	0,00	132 316,00	11 371 567,00
Summa			72 697 373,00	0,00	3 615 260,00	69 082 113,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera kronor 982 944 varvid den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	210 340	226 054
Summa leverantörsskulder	210 340	226 054

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	201 119	201 119
Skuld för moms	32 843	52 136
Skuld sociala avgifter och skatter	0	43 791
Avräkning hyror och avgifter	2 720	0
Clearing	-2 000	0
Summa övriga skulder	234 682	297 046

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	106 724	119 795
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	162 089
Upplupna elkostnader	26 911	23 709
Upplupna värmekostnader	263 782	242 886
Upplupna styrelsearvoden	120 700	87 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 657	31 801
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 096	16 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	338 570	949 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943 440	1 633 462

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

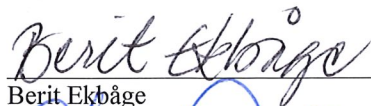
Karlstad 20 febr. 2019
Ort och datum




Martin Edman



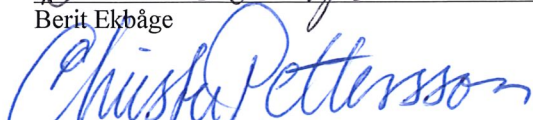
Björn Johansson



Berit Ekbåge



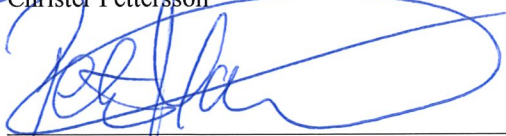
Marika Johansson



Christer Pettersson



Jonny Persson



Peter Mähler



Gunn-Britt Simm

Vår revisionsberättelse har lämnats **2019-02-28**

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 12, org. nr 716451-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 12 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

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 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 misstag, 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 revisionsssed 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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.

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.

PE

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 Karlstadshus12 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 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad 2019-02-28

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad 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.

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.

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.

RBF Karlstadshus 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlstadshus 12 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

