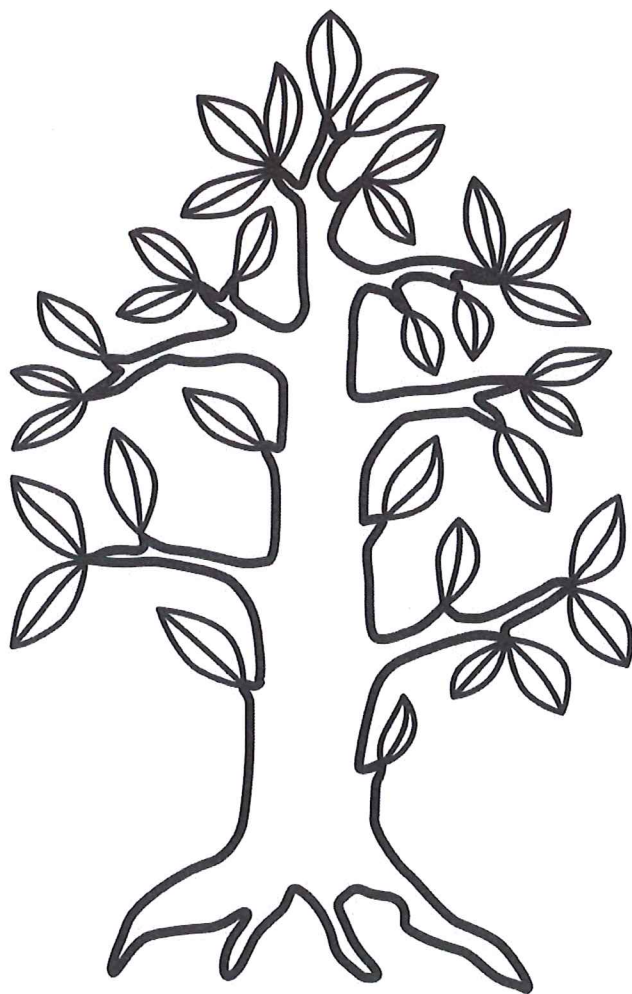

Årsredovisning

Riksbyggen BRF Karlskronahus 2

Org nr: 735000-2775

2016-09-01 – 2017-08-31



KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening

Karlskronahus 2 kallas härmed till årsmöte

tisdagen den 6 februari 2018, kl 17:30

**Lokal: Riksbyggens kontor, Österleden 3
Järnvägsstationen, Karlskrona**

Dagordning enligt stadgarna § 59

Jämte tillägg av:

- t) Ett andra beslut angående ändring av befintliga stadgar
Enligt bilaga 1**

Kaffe och Smörgåstårta

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA !

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) **Stämmans öppnande**
- b) **Fastställande av röstlängd**
- c) **Val av stämмоordförande**
- d) **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) **Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet**
- f) **Val av rösträknare**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) **Beslut om resultatdisposition**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning**
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) **Val av valberedning**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen**
- t) **Ett andra beslut angående ändring av befintliga stadgar- se bilaga 1**
- u) **Stämmans avslutande**

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Karlskronahus 2
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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 1943-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 80 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindilen 2 i Karlskrona kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 18 st lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Jungmansgatan 1 A-C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årets taxeringsvärde 5 993 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 5 993 000 kr

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	18	0	0	0	0	18

Total bostadsarea: 774 m²

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Administration av myndighetskrav	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Service av värmeanläggning	Schneider Electric
Kabeltv	Com Hem AB
Fjärrvärme	Affärsverken
EI	Affärsverken

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2016/2017 har skett med 125 000 kr (161 kr/kvm) till den yttre underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2003	
Badrumsrenovering	2003	
Säkerhetsdörrar	2008	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Låsbyte	19
Balkongrenovering	44

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Thulin	Ordförande		2019
Jonas Olsson	Vice ordförande		2018
Elin Reiz	Ledamot		2018
Stefan Mårtensson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Palmquist	Sekreterare	2018
Henrik Oskarsson		2019
Ann-Charlott Johansson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	
Kjell Olsson	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ingen utsedd	

Valberedning	Kommentar
Ingen utsedd	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppvärmningen sker genom fjärrvärme.
Kostnaden har varit 117 839 kr, vilket motsvarar 152,24 kr/kvm.
Föregående år var kostnaden 151,87 kr/kvm.
Bränsledebiterad yta är 774 kvm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

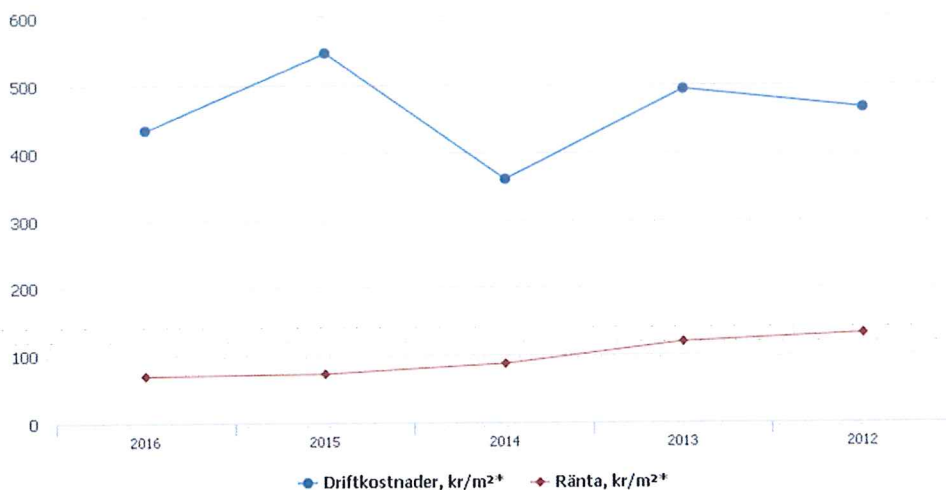
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 1 012 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

ah

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013
Nettoomsättning	782	761	761	761	761
Resultat efter finansiella poster	123	8	140	11	145
Balansomslutning	3 658	3 576	3 628	3 542	3 525
Soliditet %	35	32	31	28	28
Likviditet %	1 027	986	910	789	781
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 012	982	982	982	982
Driftkostnader, kr/m²	433	547	360	493	465
Ränta, kr/m²	69	72	87	119	131
Underhållsfond, kr/m²	1 225	1 143	1 173	1 038	981
Lån, kr/m²	2 955	3 021	3 083	3 149	3 215

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser och reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 279	884 936	221 766	7 949
Disposition enl. årsstämmbeslut			7 949	-7 949
Reservering underhållsfond		125 000	-125 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-62 145	62 145	
Årets resultat				123 035
Vid årets slut	32 279	947 791	166 860	123 035

Resultatdisposition

Balanserat resultat	229 715
Årets resultat	123 035
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 145
Summa	289 895
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	289 895

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	2016-09-01		2015-09-01
	2017-08-31		2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	782 173	761 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 088	2 196
Summa rörelseintäkter		786 261	763 314
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-335 039	-423 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 989	-180 492
Personalkostnader	Not 6	-19 722	-22 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-79 872	-78 000
Summa rörelsekostnader		-616 622	-704 103
RÖRELSERESULTAT		169 639	59 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 484	2 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 173	2 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 261	-55 756
Summa finansiella poster		-46 604	-51 262
Resultat efter finansiella poster		123 035	7 949
Resultat före skatt		123 035	7 949
Årets resultat		123 035	7 949

Balansräkning

Belopp i SEK 2017-08-31 2016-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 068 508	2 148 380
Summa materiella anläggningstillgångar		2 068 508	2 148 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 095 508	2 175 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	10 577	4 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	18 007	17 044
Summa kortfristiga fordringar		28 584	21 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 534 030	1 379 176
Summa kassa och bank		1 534 030	1 379 176
Summa omsättningstillgångar		1 562 614	1 400 630
SUMMA TILLGÅNGAR		3 658 122	3 576 010

oh

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	17 094	17 094	
Reservfond	15 185	15 185	
Fond för yttre underhåll	947 791	884 936	
Summa bundet eget kapital	980 070	917 215	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	166 860	221 766	
Årets resultat	123 035	7 949	
Summa fritt eget kapital	289 895	229 715	
Summa eget kapital	1 269 965	1 146 930	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 236 011	2 287 011
Summa långfristiga skulder		2 236 011	2 287 011
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 000	51 000
Leverantörsskulder	Not 18	13 565	4 886
Övriga skulder	Not 19	20 706	19 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	66 875	66 262
Summa kortfristiga skulder		152 146	142 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 658 122	3 576 010	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		
Bredband	Linjär	10 (10 %)	
ROT-åtgärder	Linjär	35 (3 %)	
Fjärrvärmeinst.m.m.	Linjär	25 (4 %)	
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50 (2 %)	
Säkerhetsdörrar	Linjär	50 (2 %)	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	782 959	761 904
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-786	-786
Summa nettoomsättning	782 173	761 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga ersättningar	4 088	1 476
Fakturerade kostnader	0	720
Summa övriga rörelseintäkter	4 088	2 196

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-62 145	-128 120
Reparationer	-15 741	-14 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 979	-17 979
Försäkringspremier	-6 270	-5 698
Kabel- och digital-TV	-13 344	-21 697
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-309	0
Obligatoriska besiktningar	-2 394	-13 597
Snö- och halkbekämpning	-6 560	-4 465
Förbrukningsinventarier och programvara "	0	-5 454
Vatten	-53 809	-53 652
Fastighetsel	-21 142	-20 479
Uppvärmning	-117 839	-117 546
Sophantering och återvinning	-20 007	-22 206
Summa driftkostnader	-335 039	-423 167

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode inkl. fastighetsskötsel	-162 782	-159 663
Arvode, yrkesrevisor	-8 500	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-2 194	-5673
Juridiska kostnader	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 120	0
Fritidsmedel	0	-163
Kontorsmateriel	-1 623	-1 623
Medlems- och föreningsavgifter	-1 170	-1 170
Bankkostnader	-1 000	-2 025
Övriga externa kostnader	-3 600	-900
Summa övriga externa kostnader	-181 989	-180 492

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Sammanträdesarvoden	-14 647	-16 745
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Summa	-15 647	-17 745
Sociala kostnader	-4 075	-4 699
Summa personalkostnader	-19 722	-22 444

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-79 872	-78 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-79 872	-78 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 484	2 484
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 484	2 484

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 892
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	71
Övriga ränteintäkter	4 173	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 173	2 010

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 261	-55 756
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 261	-55 756

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	271 917	271 917
Mark	18 646	18 646
Anslutningsavgifter	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	3 440 964	3 440 964
Summa	3 746 527	3 746 527
Summa anskaffningsvärden	3 746 527	3 746 527

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-271 917	-271 917
Anslutningsavgifter	-15 000	-15 000
Tillkommande utgifter	-1 311 230	-1 233 230
Summa	-1 598 147	-1 520 147
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-79 872	-78 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 678 019	-1 598 147

Restvärde enligt plan vid årets slut	2 068 508	2 148 380
Varav		
Mark	18 646	18 646
Tillkommande utgifter	2 049 862	2 129 734

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	27 000	27 000
Summa andra långfristiga fordringar	27 000	27 000

Not 13 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	10 295	4 142
Skattekonto	282	268
Summa övriga fordringar	10 577	4 410

ch

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 135	0
Förutbetalda försäkringspremier	2 170	1 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 702	13 292
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 822
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 007	17 044

Not 15 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	802 023	800 000
Transaktionskonto	732 007	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	579 176
Summa kassa och bank	1 534 030	1 379 176

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	2 287 011	2 338 011
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 000	-51 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 236 011	2 287 011

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,73%	2017-09-13	948 250,00	0,00	21 000,00	927 250,00
SBAB	3,23%	2018-01-12	973 625,00	0,00	20 000,00	953 625,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-06-01	416 136,00	0,00	10 000,00	406 136,00
Summa			2 338 011,00	0,00	51 000,00	2 287 011,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 204 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 032 011,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	51 000	51 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	51 000	51 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörsskulder	13 565	4 886
Summa leverantörsskulder	13 565	4 886

Not 19 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 706	19 921
Summa övriga skulder	20 706	19 921

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	8 789	9 366
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58 086	56 896
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 875	66 262

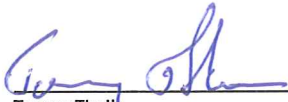
Not 21 Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

3 151 000	3 151 000
-----------	-----------

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2017-11-28

Ort och datum



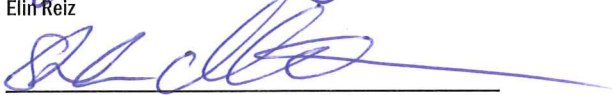
Tommy Thull



Jonas Olsson



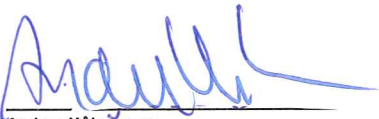
Elin Reiz



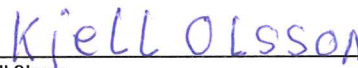
Stefan Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-15

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Kjell Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RIKSBYGGEN BRF KARLSKRONAHUS NR 2, org.nr 735000-2775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RIKSBYGGEN BRF KARLSKRONAHUS NR 2 för år 2016-09-01 - 2017-08-31 (räkenskapsåret...).

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 augusti 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

al

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RIKSBYGGEN BRK KARLSKRONAHUS NR 2 för 2016-09-01 - 2017-08-31 (räkenskapsåret...) 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

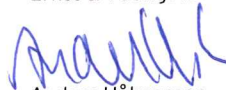
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona den 15/11 2018

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Kjell Olsson
Föreningsvald revisor

Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1

– jämförelse med normalstadgar 2014

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning¹ händer, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal¹ samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande² stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när om styrelsen finner skäl till det att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra sex (6) veckor och senast en (1) vecka två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30 dagar) fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma årsstämman.

¹ I förekommande fall insatser
² "Nedan" för kapitaltillskottsstadgar

Riksbyggen BRF Karlskronahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Karlskronahus 2 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

