

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Karlshamnshus 9
Org nr: 736200-1872



Dagordning ordinarie föreningsstämma 2019-01-30

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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 1961-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-29.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på höjda avgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 335 % till 175 %

I resultatet ingår avskrivningar med 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lasarettet 11 i Karlshamns Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter, uppförda 1963. Fastigheternas adress är Ställverksvägen 3-23 i Karlshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	28	32	6	86

Dessutom tillkommer:

P-platser
64

Total tomtarea	11 879 m ²
Total bostadsarea	5 788 m ²
Total lokalarea	96 m ²

Årets taxeringsvärde	35 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 600 000 kr

Riksbyggen 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.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme, sopor, fastighetsel och vatten	Karlshamns Energi AB
KabelTV	Canal Digital
Källsortering	Johnssonbolagen
Elavläsning	Infometric

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 195 tkr tkr och planerat underhåll för 484 tkr 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Fönsterbyte	2004
Entrédörrar	2007
Fjärrvärmeväxlar	2009
Elsanering	2009
Lägenhetsdörrar	2010
Balkonger, inglasade	2013
Fiberinstallation av Karlshamns Energi	2015
Solceller	2015
Belysning, utomhus och inomhus	2017
Isolering vindar	2017
Ny uteplats på innergården, nyplantering häckar	2017
Avsyrning av radiatorvatten	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	248 tkr
Huskropp utvändigt	24 tkr
Markytor	212 tkr

Planerat underhåll	År
Dagvatten och dränering	2018/2019
Asfaltering	2018/2019
Låssystem	2018/2019
Tvättstugor	2018/2019
Grönytor	2018/2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Steij	Ordförande	2019
Mats Stureson	Sekreterare/vice ordförande	2020
Marita Olsson	Ledamot	2019
Patrik Crafoord	Ledamot	2019
Agneta Nilsson	Ledamot	2019
Bo Pettersson	Ledamot	2020
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingalill Mårtensson	Suppleant	2019
Benno Berg	Suppleant	2019
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Fredrik Kohlberg	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter

Christel Svensson

Valberedning

Pär Kemgren
Ingmar Olsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen sänkte balkongtillägget 2017-01-01 med 172 kr/mån.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 4 %.

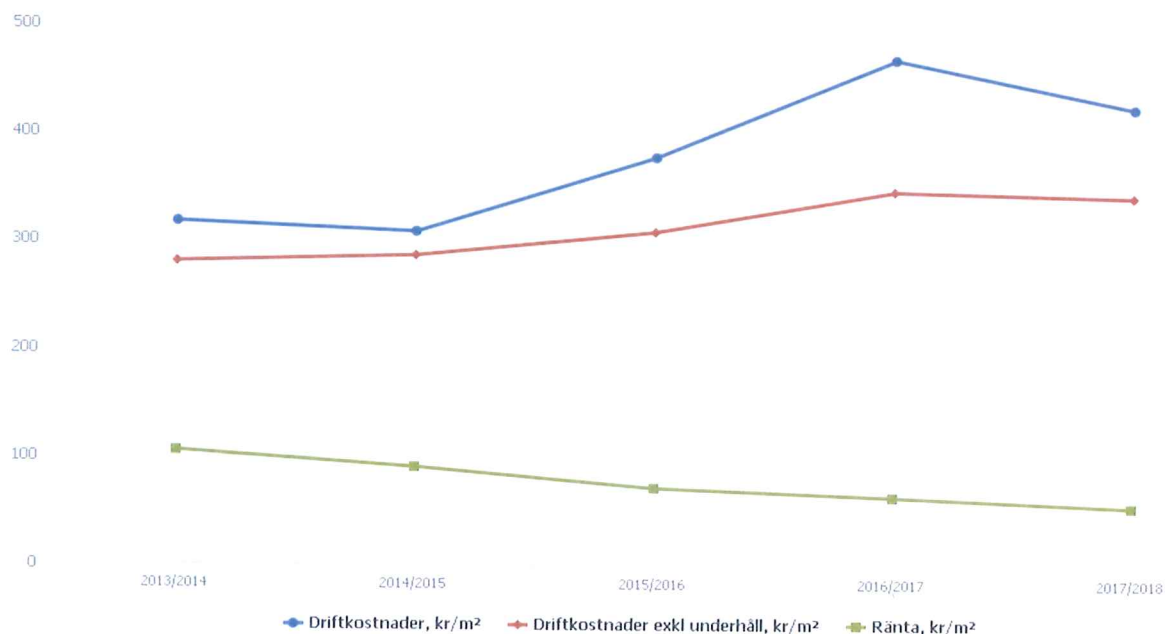
Den fasta elavgiften för varje boende togs bort från 2018-07-01. En besparing på ca 100 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	3 945	3 428	3 393	3 391	3 390
Årets resultat	293	183	359	663	518
Resultat exklusive avskrivningar	879	750	909	1 209	1 058
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	78	50	209	509	358
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	136	119	119	119	119
Balansomslutning	21 352	27 070	21 709	21 799	21 601
Soliditet %	17	15	16	14	11
Likviditet %	178	335	355	305	290
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	611	578	572	572	572
Driftkostnader, kr/m ²	419	468	377	308	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	346	308	286	280
Ränta, kr/m ²	54	63	71	90	105
Lån, kr/m ²	2 881	3 036	3 036	3 112	3 188
Skuldkvot %	4,30	4,64	4,68	4,80	4,92



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	401 120	2 970 094	46 344	-182 979
Disposition enl. årsstämmobeslut			-182 979	182 979
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-484 203	484 203	
Årets resultat				292 663
Vid årets slut	401 120	3 285 891	-452 432	292 663

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-136 635
Årets resultat	292 663
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	484 203
Summa	-159 769

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-159 769
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		
	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	3 662 011	3 428 627
Övriga rörelseintäkter	282 971	317 512
Summa rörelseintäkter	3 944 982	3 746 139
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2	-2 754 623
Övriga externa kostnader	Not 3	-200 020
Personalkostnader	Not 4	-48 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-585 852	-567 170
Summa rörelsekostnader	-3 354 650	-3 570 710
Rörelseresultat	590 332	175 429
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 384	11 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 588	2 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	-320 641	-372 497
Summa finansiella poster	-297 669	-358 408
Resultat efter finansiella poster	292 663	-182 979
Årets resultat	292 663	-182 979

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	18 896 891	18 168 453
Summa materiella anläggningstillgångar		18 896 891	18 168 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		19 025 891	18 297 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 860
Övriga fordringar		159 680	211 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	110 962	84 369
Summa kortfristiga fordringar		270 642	297 294
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 055 693	2 475 426
Summa kassa och bank		2 055 693	2 475 426
Summa omsättningstillgångar		2 326 335	2 772 720
Summa tillgångar		21 352 226	21 070 173

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		401 120	401 120
Fond för yttre underhåll		3 285 891	2 970 094
Summa bundet eget kapital		3 687 011	3 371 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-452 432	46 344
Årets resultat		292 663	-182 979
Summa fritt eget kapital		-159 769	-136 635
Summa eget kapital		3 527 242	3 234 579
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	16 520 689	17 095 826
Summa långfristiga skulder		16 520 689	17 095 826
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		429 000	295 000
Leverantörsskulder		373 253	52 917
Övriga skulder		1 625	15 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	500 417	376 320
Summa kortfristiga skulder		1 304 295	739 768
Summa eget kapital och skulder		21 352 226	21 070 173

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
Miljöförbättringar och isolering	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	20
Fläktar, markinventarie och solceller	Linjär	25
Stambyte, dörrar och värmesystem	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Fönster och väggisolering	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-484 203	-720 114
Reparationer	-195 052	-224 574
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 800	-106 800
Försäkringspremier	-50 310	-46 892
Kabel- och digital-TV	-144 377	-145 559
Återbäring från Riksbyggen	12 000	10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 560	-3 152
Serviceavtal	-21 093	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 176
Snö- och halkbekämpning	-26 662	-14 746
Statuskontroll	-3 375	0
Förbrukningsinventarier	-70 847	-47 206
Vatten	-162 284	-147 091
Fastighetsel	-69 603	-84 851
Uppvärmning	-606 541	-623 904
Sophantering och återvinning	-75 718	-67 595
Förvaltningsarvode drift	-454 589	-529 663
Summa driftkostnader	-2 464 014	-2 754 623

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-129 507	-138 245
IT-kostnader	-14 330	-6 992
Arvode, yrkesrevisor	-10 750	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-775	-900
Inkasso	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 832	-1 568
Möteskostnader	-2 408	-2 489
Kontorsmateriel	-7 019	-29 556
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 590	-5 590
Bankkostnader	-1 575	0
Övriga externa kostnader	-1 510	-3 505
Summa övriga externa kostnader	-182 406	-200 020

Not 4 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-49 000	-11 500
Sammanträdesarvoden	-27 300	-20 500
Övriga kostnadsersättningar	-24 041	-4 752
Övriga personalkostnader	-3 300	-1 620
Sociala kostnader	-18 737	-10 525
Summa personalkostnader	-122 378	-48 897

Not 5 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 804 990	3 804 990
Byggnadsinventarier	252 947	252 947
Mark	130 677	130 677
Fönster	4 218 758	4 218 758
Standardförbättringar	19 889 811	19 604 300
Solceller	523 250	523 250
Markinventarier	53 271	53 271
	28 873 704	28 588 193
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	779 790	389 635
Solceller	534 500	
	1 314 290	389 635
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 187 994	28 977 828
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	3 804 990	3 804 990
Byggnadsinventarie	113 824	101 177
Standardförbättringar	5 158 652	4 714 410
Fönster	1 571 478	1 444 916
Solceller	27 907	17 442
Markinventarie	28 400	26 270
	10 705 251	10 109 205
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnadsinventarie	12 647	12 647
Årets avskrivning standardförbättringar	434 048	415 366
Årets avskrivning fönster	126 562	126 562
Årets avskrivning solceller	10 465	10 465
Årets avskrivning markinventarier	2 130	2 130
	585 852	567 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	11 291 103	10 676 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 896 891	18 345 988
Varav		
Byggnadsinventarie	126 476	139 123
Mark	130 677	130 677
Standardförbättringar	15 076 901	14 864 159
Fönster	2 520 718	2 647 280
Solceller	1 019 378	495 343
Markinventarier	22 741	24 871

Taxeringsvärden

Bostäder	35 600 000	35 600 000
Totalt taxeringsvärde	35 600 000	35 600 000
varav byggnader	27 000 000	27 000 000
varav mark	8 600 000	8 600 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 138	0
Förutbetalda försäkringspremier	17 040	16 229
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 688	56 110
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 096	12 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 962	84 369

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	16 959 689	17 254 689
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-429 000	-295 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 520 689	16 959 689

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%		1 813 000,00	0,00	1 813 000,00	0,00
SBAB	3,34%	2018-10-12	3 050 000,00	0,00	80 000,00	2 970 000,00
SBAB	3,15%		3 806 280,00	0,00	3 806 280,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-09-01	3 516 250,00	0,00	85 000,00	3 431 250,00
SBAB	2,06%	2019-09-13	2 364 300,00	0,00	60 000,00	2 304 300,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-07-30	1 169 826,00	0,00	30 000,00	1 139 826,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2021-09-30	0,00	5 619 280,00	147 327,00	5 471 953,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-09-01	1 682 360,00	0,00	40 000,00	1 642 360,00
Summa			17 402 016,00	5 619 280,00	6 061 607,00	16 959 689,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 429 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 716 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 804 689 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	29 706	33 352
Upplupna elkostnader	13 271	5 177
Upplupna vattenavgifter	23 375	22 022
Upplupna värmekostnader	16 912	18 276
Upplupna kostnader för renhållning	2 550	2 560
Upplupna styrelsearvoden	76 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	338 303	294 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 417	376 320

Not Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	19 752 500	19 752 500

Styrelsens underskrifter

Karls hamn 2018-12-
Ort och datum

Bo Steij

Bo Steij

Mats Sturesson

Mats Sturesson

Patrik Crafoord

Patrik Crafoord

Marita Olsson

Marita Olsson

Bo Pettersson

Bo Pettersson

Agneta Nilsson

Agneta Nilsson

Johan Olsson

Johan Olsson

Ernst & Young AB 2019-01-08

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Fredrik Kohlberg

Fredrik Kohlberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 9, org.nr 736200-1872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 9 för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 9 för år 2017-09-01 - 2018-08-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

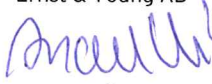
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorernas 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 8 / 1 201

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Fredrik Kohlberg
Förtroendevald revisor

RBF Karlshamnshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlshamnshus 9 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

