

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Karlstadshus 7
Org nr: 716411-1655



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 125%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björknäs 29:1 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 11 friliggande hus och 24 radhuslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsskadeförsäkring

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.	5 r.o.k.	Summa
0	0	10	19	6	35

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
24	2

PE

Total tomtarea	16 385 m ²
Bostadsyta	3 653 m ²

Årets taxeringsvärde	21 021 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	21 021 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 116 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3.700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 370 tkr (101 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av motorvärmare	2018
Fasadrenovering	2017
Utbyte av ytterbåge på fönster	2014
Utbyte av ventilationsaggregat i lägenheterna	2007

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	114 893 kr

Planerat underhåll

	År
Takåtgärder	Sommaren 2019

PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jocke Gustavsson	Ordförande	2020
Börje Sandström	Ledamot	2019
Hjördis Skagerud	Ledamot	2019
Ulf Lindqvist	Ledamot	2020
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Hallin	Suppleant	2019
Jessica Westman	Suppleant	2019
Lena Landevik Olofson	Suppleant	2019
Åsa Karlsson	Suppleant	2019
Gunn-Britt Simm	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2019
Anne-Louise Fröding	Föreningsrevisor	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Andersson	Valberedning	2019
Anne-Louise Fröding	Valberedning	2019

Vicevärd	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Hallin	Valberedning	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad avgift för nästkommande räkenskapsår. Antagen budget ger full kostnadsteckning.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.

Styrelsen beslutade våren 2019 om att genomföra en takrenovering under sommaren 2019 med start under juli månad. Kostnaden 1.280 tkr finansieras med 780 tkr eget kapital och 500 tkr nytt lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

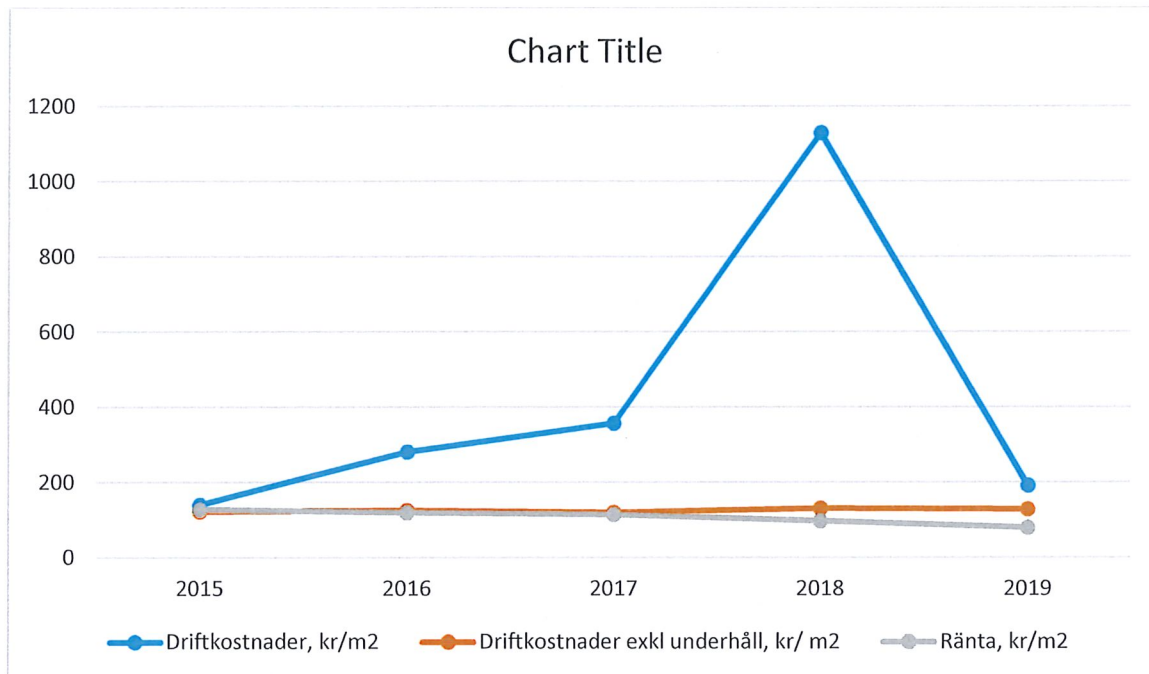
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. (föregående år 35 st). Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett. (föregående år 4) Genomsnittspriset uppgår till 11.576:-/m² (föregående år 15.452:-/m²).

Under året har bostadsrättsföreningen använt 8.299 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 3.547 kWh el. Förbrukningsminskningen är kopplad till utbyte av motorvärmare sommaren 2018.

PE

Flerårsöversikt

Kostnadsfördelning av driftkostnader, underhåll och ränta



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	2 128	2 128	2 066	2 066	2 066
Resultat efter finansiella poster	510	-2 982	- 391	- 139	351
Årets resultat	510	-2 982	- 391	- 139	351
Avsättning till underhållsfond kr/m²	130	123	109	109	82
Balansomslutning	18 753	20 732	19 737	20 587	21 190
Soliditet	9%	6%	21%	22%	22%
Likviditet	125%	100%	174%	208%	207%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	580	580	563	563	563
Driftkostnader, kr/m²	192	1 130	357	281	141
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	129	131	120	125	123
Ränta, kr/m²	79	97	114	119	128
Underhållsfond, kr/m²	99	0	0	100	209
Lån, kr/m²	4 575	4751	4 171	4 288	4 419
El, kWh	8 299	11 846	12 169	15 267	8 435

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	630 005	0	2 920 000	0	639 584	-2 981 650
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 981 650	2 981 650
Reservering underhållsfond				475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-114 893	114 893	
Årets resultat						509 689
Vid årets slut	630 005	0	2 920 000	360 107	-2 702 173	509 689

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 342 067
Årets resultat	509 689
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 893
Summa	-2 192 485

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 192 485
-----------------------------------	--------------------

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

pe

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 128 092	2 128 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 912	7 999
Summa rörelseintäkter		2 135 004	2 136 091
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-702 938	-4 128 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 456	-130 858
Personalkostnader	Not 6	-50 280	-53 483
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-450 672	-451 000
Summa rörelsekostnader		-1 339 346	-4 763 847
Rörelseresultat		795 659	-2 627 755
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83	467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-287 205	-354 362
Summa finansiella poster		-285 970	-353 895
Resultat efter finansiella poster		509 689	-2 981 650
Årets resultat		509 689	-2 981 650

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 455 466	17 906 137
Summa materiella anläggningstillgångar		17 455 466	17 906 137
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		17 461 466	17 912 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 273	3 939
Övriga fordringar	Not 14	50 043	50 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	80 442	75 602
Summa kortfristiga fordringar		135 758	129 583
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 155 992	2 690 369
Summa kassa och bank		1 155 992	2 690 369
Summa omsättningstillgångar		1 291 750	2 819 952
Summa tillgångar		18 753 215	20 732 090

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 005	630 005
Uppskrivningsfond		2 920 000	2 920 000
Fond för yttre underhåll		360 107	0
Summa bundet eget kapital		3 910 112	3 550 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 702 174	639 584
Årets resultat		509 689	-2 981 650
Summa fritt eget kapital		-2 192 485	-2 342 067
Summa eget kapital		1 717 627	1 207 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 004 436	16 713 628
Summa långfristiga skulder		16 004 436	16 713 628
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	708 000	645 000
Leverantörsskulder	Not 18	32 720	898 280
Skatteskulder	Not 19	6 397	6 397
Övriga skulder	Not 20	14 877	14 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	269 159	1 246 510
Summa kortfristiga skulder		1 031 153	2 810 524
Summa eget kapital och skulder		18 753 215	20 732 090

PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	
Byggnader	Rak	2,0%
Standardförbättringar	Rak	5,0% PE

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 118 012	2 118 012
Elavgifter	10 080	10 080
Summa nettoomsättning	2 128 092	2 128 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	6 371	7 998
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Summa övriga rörelseintäkter	6 912	7 999

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-114 893	-3 290 676
Reparationer	-115 585	-40 820
Självrisk	0	-315 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 657	-157 509
Försäkringspremier	-57 530	-52 534
Kabel- och digital-TV	-132 300	-132 300
Radonmätning	0	-12 469
Återbäring från Riksbyggen	5 500	3 500
Snö- och halkbekämpning	-45 677	-39 206
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 500
Vatten	-3 513	-3 492
Fastighetsel	-39 295	-43 973
Sophantering och återvinning	-38 988	-37 778
Förvaltningsarvode drift	-3 000	-4 002
Summa driftkostnader	-702 938	-4 128 507

PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-108 827	-105 853
Arvode, yrkesrevisorer	-9 250	-8 625
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 144	-7 673
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Övriga externa kostnader	-6 975	-5 347
Summa övriga externa kostnader	-135 456	-130 858

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-28 293	-30 782
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 200	-4 200
Sociala kostnader	-7 787	-8 501
Summa personalkostnader	-50 280	-53 483

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-424 672	-425 000
Avskrivningar standardförbättring, fönster	-26 000	-26 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-450 672	-451 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 152	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	467
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	83	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83	467

PE

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-286 581	-353 867
Övriga finansiella kostnader	-624	-495
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-287 205	-354 362

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnad	21 233 589	21 233 589
Mark	980 000	980 000
Uppskrivet markvärde	2 920 000	2 920 000
Standardförbättringar	1 902 750	1 902 750
Summa anskaffningsvärden	27 036 339	27 036 339

Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början

Byggnad	-7 578 452	-7 153 452
Standardförbättringar	-1 551 750	-1 525 750

Årets avskrivningar

Byggnad	-424 672	-425 000
Standardförbättringar	-26 000	-26 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

	-9 580 954	-9 130 202
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut varav

Byggnad	17 455 465	17 906 137
Standardförbättringar	13 230 465	13 655 137
Mark	325 000	351 000
	3 900 000	3 900 000

Taxeringsvärden

Småhus	21 021 000	21 021 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	21 021 000	21 021 000
varav byggnader	15 831 000	15 831 000
varav mark	5 190 000	5 190 000

PE

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
12 andelar á 500:- i Intresseföreningen	6 000	6 000
Summa andra långfristiga fordringar	6 000	6 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 273	3 939
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 273	3 939

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	50 043	50 042
Summa övriga fordringar	50 043	50 042

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	30 729	26 801
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 663	26 751
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 050	22 050
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 442	75 602

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	679 458	1 701 233
Transaktionskonto	474 534	987 136
Summa kassa och bank	1 155 992	2 690 369

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	16 712 436	17 358 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-708 000	-645 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 004 436	16 713 628

PE

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2019-09-25	2 598 750,00	0,00	135 000,00	2 463 750,00
SBAB	1,93%	2020-01-15	1 549 410,00	0,00	88 000,00	1 461 410,00
SBAB	1,87%	2020-03-23	2 488 224,00	0,00	23 623,00	2 464 601,00
SWEDBANK	1,35%	2021-04-23	6 125 380,00	0,00	98 166,00	6 027 214,00
SWEDBANK	2,12%	2022-08-25	4 596 864,00	0,00	301 403,00	4 295 461,00
Summa			17 358 628,00	0,00	646 192,00	16 712 436,00

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 708.000:- varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	32 720	898 280
Summa leverantörsskulder	32 720	898 280

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	6 397	6 397
Summa skatteskulder	6 397	6 397

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 677	13 677
Avräkning hyror och avgifter	1 200	660
Summa övriga skulder	14 877	14 337

PE

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	21 000	33 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 657	1 016 894
Upplupna elkostnader	5 385	5 982
Upplupna kostnader för renhållning	2 938	0
Upplupna revisionsarvoden	10 980	10 480
Upplupna styrelsearvoden	51 056	51 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 657	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 486	128 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 159	1 246 510

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	21 545 300	21 545 300
Varav i eget förvar	722 300	722 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

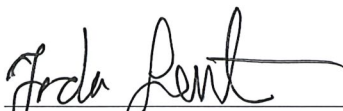
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

PE

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2019-09-25

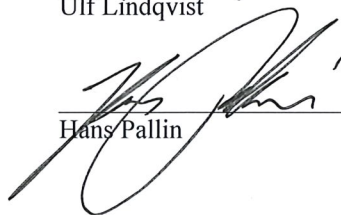
Ort och datum



Jocke Gustavsson



Ulf Lindqvist



Hans Pallin



Börje Sandström

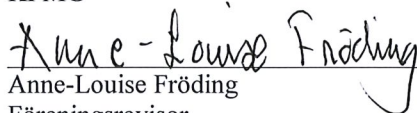


Hjördis Skagerud

Vår revisionsberättelse har lämnats **2019-10-09**



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Anne-Louise Fröding
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 7, org. nr 716411-1655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 7 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om brf, en ordlista samt nyckeltal för föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

PE

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus 7 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

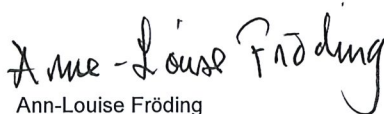
Karlstad 2019-10-09

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor



Ann-Louise Fröding

Förtroendevald revisor

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).

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.

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.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

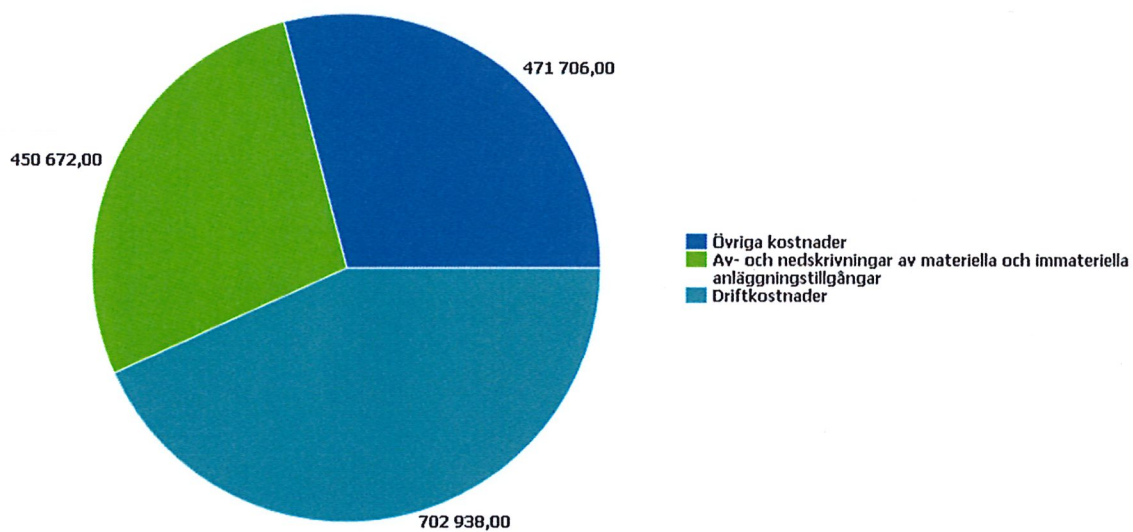
Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	702 938	4 128 507
Övriga externa kostnader	135 456	130 858
Personalkostnader	50 280	53 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	450 672	451 000
Finansiella poster	285 970	353 895
Summa kostnader	1 625 316	5 117 742



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.

RBF Karlstadshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 7 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

