

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Karlstadshus 8  
Org nr: 716411-1697



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18.331.774 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a.föreningen genomfört arbeten med taken samt aviserat halv hyra för januari.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 390% till 358%.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 735 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Marken föreningen är uppförd på innehas med tomträtt på fastigheterna Tamburinen 1 och Kastanjetten 2 i Karlstads kommun. På fastigheterna finns 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad iFolksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31. Föreningen har en avtalad rabatt med Karlstads kommun innebärande att avgäldejusteringen 2016-01-01 fick halva avgäldeshöjningen de första 5 åren och därefter full effekt år 6 - 10.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	5	16	24	12	0	57

PE

**Dessutom tillkommer**

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

Total tomtarea	23.444 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5.188 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	49 456 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 456 000 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 174 tkr och planerat underhåll för 656 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17.646 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 588 tkr (135 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 164 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2015/2016	
Utbyte av fönsterytterbågar	2016/2017	
Utbyte av garageportar	2017/2018	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	104 662
Tak	542 560
Garage och p-platser	8 880

pe

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Olsson	Ordförande	2021
Hans Pettersson	Sekreterare, vice ordf	2021
Iwona Machocka	Ledamot	2020
Louise Helgar	Ledamot	2020
Leif Nordmark	Ledamot	2021
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo-Gösta Carlsson	Suppleant	2020
Pasi Pasanen	Suppleant	2020
Mikael Jansson	Suppl Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Magnus Berglund	Föreningsrevisor	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Berglund	Valberedning	2020
Henric Backman	Valberedning	2020

Gårdsvårdar	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Pettersson och Bo-Gösta Karlsson	Gårdsvårdar	2020
Louise Helgar	Gårdsvård	2020
Leif Nordmark	Gårdsvård	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m<sup>2</sup>/år

Styrelsen tog beslut om halv månadshyra för lägenheterna för januari 2020 pga föreningens starka ekonomi.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 47.112 kWh fastighetsel och 811 Mwh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 1.570 kWh el och med 1 Mwh värme. Vattenförbrukningen uppgick till 6.743 m<sup>3</sup> jämfört med 6.387 föregående räkenskapsår.

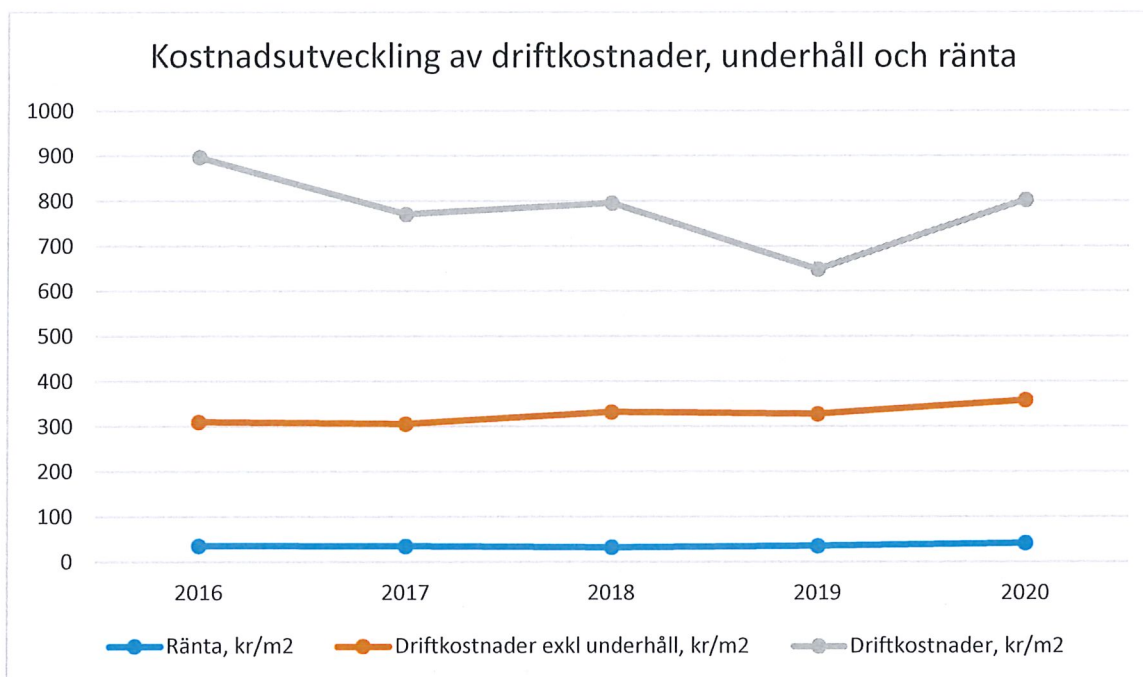
#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)  
 Genomsnittspriset per m<sup>2</sup> uppgår till 11.961:- (föregående år 14.475:-).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 57 bostadsrätter placerade. (föregående år 57 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	3 547	3 700	3 698	3 696	3 697
Resultat efter finansiella poster	114	1 013	244	245	- 378
Årets resultat	114	1 013	244	245	- 378
Avsättning till underhållsfond kr/m²	164	164	154	154	154
Balansomslutning	24 849	25 272	24 869	25 200	25 564
Soliditet	29%	28%	25%	23%	22%
Likviditet	358%	390%	337%	327%	336%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m²	444	320	463	464	586
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	317	293	300	272	275
Ränta, kr/m²	42	36	33	35	36
Underhållsfond, kr/m²	632	595	400	409	446
Lån, kr/m²	3 238	3 369	3 495	3 615	3 731
Värmeförbrukning	811	812	858	836	834
Vattenförbrukning, m³	6 743	6 387	6 018	6 657	8 320
El, kWh	47 112	48 682	50 020	47 783	49 006

**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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	0	3 085 086	2 350 452	1 012 941
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 012 941	-1 012 941
Reservering underhållsfond				850 000	-850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-656 102	656 102	
Årets resultat						114 033
<b>Vid årets slut</b>	<b>716 006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 278 984</b>	<b>3 169 495</b>	<b>114 033</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 363 393
Årets resultat	114 033
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	656 102
<b>Summa</b>	<b>3 283 528</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>3 283 528</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 546 779	3 699 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 907	34 507
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 563 686</b>	<b>3 734 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 301 111	-1 659 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 595	-169 892
Personalkostnader	Not 6	-126 899	-86 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 429	-621 429
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 230 033</b>	<b>-2 537 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 653</b>	<b>1 196 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	143	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-219 763	-186 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 620</b>	<b>-183 510</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>114 033</b>	<b>1 012 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 033</b>	<b>1 012 941</b> <i>PE</i>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 506 520	20 127 949
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 506 520</b>	<b>20 127 949</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	28 500	28 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 500</b>	<b>28 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 535 020</b>	<b>20 156 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 366	25 929
Övriga fordringar	Not 15	102 083	94 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	136 371	134 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 820</b>	<b>254 992</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	231 394	231 394
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>231 394</b>	<b>231 394</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 841 971	4 629 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 841 971</b>	<b>4 629 009</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 314 185</b>	<b>5 115 395</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 849 205</b>	<b>25 271 843</b>

PE

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		716 006	716 006
Fond för yttre underhåll		3 278 984	3 085 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 994 990</b>	<b>3 801 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 169 495	2 350 452
Årets resultat		114 033	1 012 941
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 283 528</b>	<b>3 363 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 278 518</b>	<b>7 164 485</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 085 116	16 797 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 085 116</b>	<b>16 797 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	712 000	681 000
Leverantörsskulder	Not 20	187 451	186 805
Övriga skulder	Not 21	26 081	26 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	560 039	416 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 485 571</b>	<b>1 310 308</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 849 205</b>	<b>25 271 843</b>

---

# 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	Linjär	2%
Standardförbättringar, fönster	Linjär	5%

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 404 216	3 552 228
Hyror, garage	133 200	133 200
Hyror, p-platser	15 600	15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 197	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 040	-1 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 546 779</b>	<b>3 699 728</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	12 161	6 219
Fakturerade kostnader	3 060	2 880
Öresavrundningar	-2	-1
Återvunna fordringar	1 688	0
Övriga rörelseintäkter	0	25 409
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 907</b>	<b>34 507</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-656 102	-140 547
Reparationer	-173 595	-66 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 613	-89 648
Tomträttsavgäld	-159 240	-159 240
Försäkringspremier	-91 236	-83 901
Kabel- och digital-TV	-75 900	-74 171
Radoninventering	-28 500	0
Återbäring från Riksbyggen	0	2 100
Obligatoriska besiktningar	0	-17 686
Securitasavtal	-6 000	-5 730
Snö- och halkbekämpning	-30 288	-78 071
Vatten	-179 079	-175 907
Fastighetsel	-57 166	-71 972
Uppvärmning	-598 866	-618 743
Sophantering och återvinning	-118 394	-60 537
Material	-34 132	-19 665
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 301 111</b>	<b>-1 659 789</b>

pe

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-124 655	-121 040
Arvode, yrkesrevisorer	-8 874	-11 130
Inkasso och kronofogdeavgifter	-5 400	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 284	-4 419
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Bankkostnader	-100	-100
Övriga externa kostnader	-25 810	-23 905
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-180 595</b>	<b>-169 892</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-67 031	-44 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 443	-28 420
Övriga kostnadsersättningar	-1 460	-811
Sociala kostnader	-22 965	-13 394
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 899</b>	<b>-86 675</b>

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-606 429	-606 429
Avskrivningar standardhöjande åtgärder, fönster	-15 000	-15 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-621 429</b>	<b>-621 429</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 736
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 736</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	207
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>143</b>	<b>207</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-219 763	-186 453
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-219 763</b>	<b>-186 453</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Vid årets början	30 570 894	30 570 894
Varav byggnad	30 270 894	30 270 894
Varav standardförbättringar	300 000	300 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>30 570 894</b>	<b>30 570 894</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-10 442 945	-9 821 517
Varav byggnad	-10 405 445	-9 799 017
Varav standardförbättringar	-37 500	-22 500
Årets avskrivning byggnad	-606 429	-606 429
Årets avskrivning standardförbättringar	-15 000	-15 000
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 064 374	-10 442 946
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 506 520</b>	<b>20 127 948</b>
Varav byggnad	19 259 020	19 865 448
Varav standardförbättringar	247 500	262 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 340 000	48 340 000
Lokaler	1 116 000	1 116 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 456 000</b>	<b>49 456 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 282 000</i>	<i>37 282 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 174 000</i>	<i>12 174 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	39 820	39 820
Ackumulerade avskrivningar	-39 820	-39 820
<b>Restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
57 andelar á 500:- i Intresseföreningen	28 500	28 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>28 500</b>	<b>28 500</b>

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

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 366	25 929
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 366</b>	<b>25 929</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	19 873	22 837
Skattekonto	82 210	71 984
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>102 083</b>	<b>94 821</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	45 795	44 919
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 561	30 767
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 205	18 746
Förutbetald tomträtsavgäld	39 810	39 810
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>136 371</b>	<b>134 242</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristiga placeringar	231 394	231 394
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>231 394</b>	<b>231 394</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	4 000
Bankmedel	2 357 655	2 279 095
Transaktionskonto	2 484 316	2 345 914
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 841 971</b>	<b>4 629 009</b>

PE

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 797 116	17 478 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-712 000	-681 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 085 116</b>	<b>16 797 050</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,16%	2020-12-14	1 772 436,00	0,00	300 000,00	1 472 436,00
SBAB	1,42%	2023-12-06	7 852 807,00	0,00	190 467,00	7 662 340,00
SBAB	1,48%	2024-12-06	7 852 807,00	0,00	190 467,00	7 662 340,00
<b>Summa</b>			<b>17 478 050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>680 934,00</b>	<b>16 797 116,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 712.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2.848.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13.237.116 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen eller tills slutbetalning skett.

PE



**Not 20 Leverantörsskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	187 451	186 805
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>187 451</b>	<b>186 805</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 081	26 081
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 081</b>	<b>26 081</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	37 000	32 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 367	0
Upplupna elkostnader	3 322	3 655
Upplupna vattenavgifter	0	7 140
Upplupna värmekostnader	17 688	19 214
Upplupna kostnader för renhållning	7 674	6 794
Upplupna revisionsarvoden	11 068	10 780
Upplupna styrelsearvoden	114 855	78 247
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 065	258 592
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>560 039</b>	<b>416 422</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	29 040 000	29 040 000
Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000

**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 2020-09-21

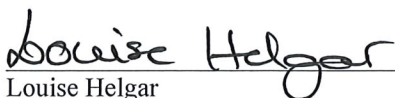
Ort och datum



Carina Olsson



Hans Pettersson



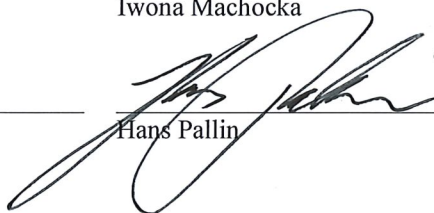
Louise Helgar



Iwona Machocka



Leif Nordmark



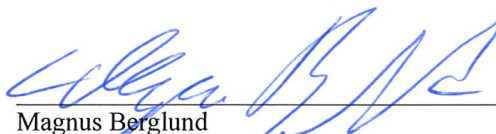
Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-27

KPMG



Pontus Ericsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG



Magnus Berglund  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8, org. nr 716411-1697

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 om 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad den 2020-10-27

KPMG AB



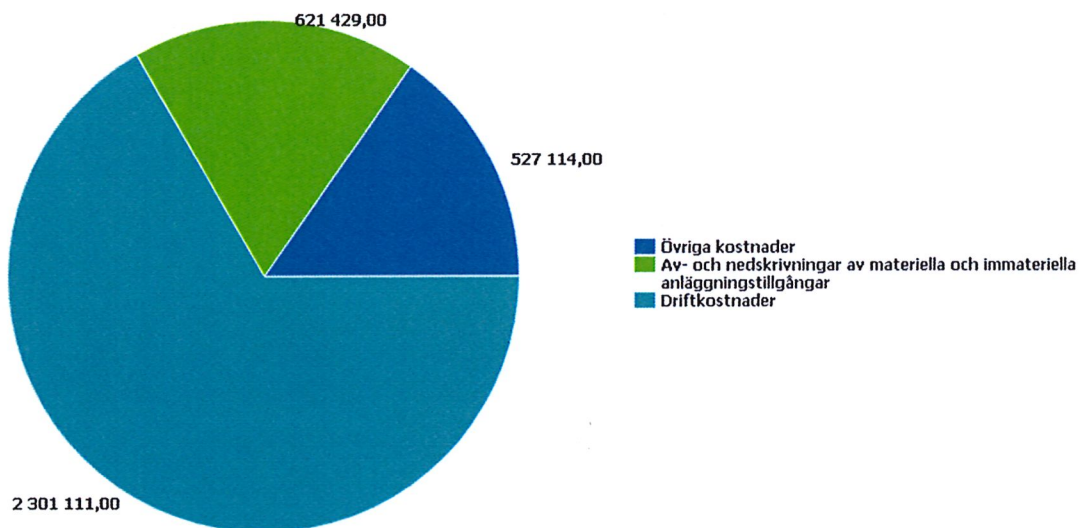
Pontus Ericsson  
Auktoriserad revisor



Magnus Berglund  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 301 111	1 659 789
Övriga externa kostnader	180 595	169 892
Personalkostnader	126 899	86 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	621 429	621 429
Finansiella poster	219 620	183 510
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 449 653</b>	<b>2 721 294</b>



---

# 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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

För lokaler betalar föreningen 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.

---

# RBF Karlstadshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Karlstadshus 8 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](http://www.riksbyggen.se)

