

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Karlstadshus 8
Org nr: 716411-1697



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 18.302.972 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat uppgår till 389.827 kr och är något bättre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 452% till 520%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Lånet som skall villkorsändras har ett års kapitalbindning men med räntjustering var 90:e dag.

I resultatet ingår avskrivningar med 643 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 033 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. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

P2

Total tomtarea	18 603 m ²
Total bostadsarea	5 157,5 m ²

Årets taxeringsvärde	57 397 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 276 000 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 51 tkr och planerat underhåll för 284 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17.800 tkr för de närmaste 30 åren exkluderat för tak och fondens ingående balans. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 600 tkr (116 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 126 kr/m² motsvarande 650 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2015/2016
Utbyte av fönsterytterbågar	2016/2017
Utbyte av garageportar	2017/2018
Rengöring av tak	2019/2020
Övervakningssystem för vatten och brand	2021/2022
Ombyggnad sophus	2021/2022
Utbyte av takfläktar	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	65 076
Huskropp utvändigt	34 900
Markytor	184 210

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Olson	Ordförande	2025
Hans Pettersson	Vice ordf. och sekr.	2025 (avliden)
Henric Barkman	Ledamot	2026
Almantas Dobrovolskis	Ledamot	2025
Kristin Prahl Hedqvist	Ledamot	2026
Leif Nordmark	Ledamot	2026
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bakhtiyar Ahmadi	Suppleant	2025
Eva Vargas	Suppleant	2025
Felix Ruiter	Suppleant	2025
Karin Bengtsson	Suppleant	2025
Mathias Jensen	Suppleant	2025
Zainab Mirza	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Magnus Berglund	Förtroendevald revisor	2025
Monica Björkenbeck	Revisorssuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Inger Billinger	2025	
Sandra Jonsson	2025	
Shaban Rauf	2025	
Gårdsvärdar	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hans Pettersson och Mathias Jensen	2025	
Leif Nordmark	2025	
Almantas Dobrovolskis och Bakhtiyar Ahmadi	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1,5% fr.o.m. 2025-07-01. Budgeterad intäkt ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften per 2025-06-30 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

Under året har föreningen använt 48.451 kWh fastighetsel och 817 MWh fjärrvärme. Det är en ökning av elförbrukningen med 361 kWh och en minskning av värmeförbrukningen med 86 MWh. Vattenförbrukningen ligger i fas med föregående år.

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 4 st).

Genomsnittspriset per kvadratmeter uppgick till 13.351 kr (föregående år 14.720 kr).

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

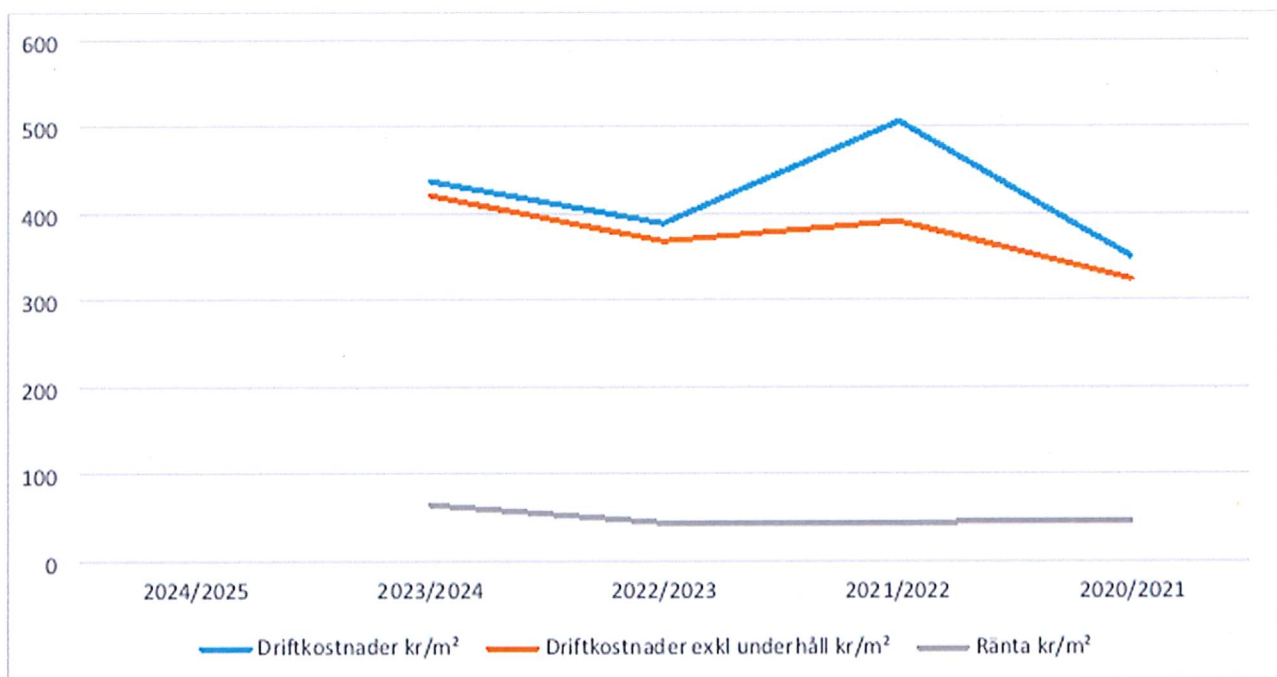
PL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 972	3 828	3 564	3 710	3 567
Rörelsens intäkter	3 972	3 828	3 588	3 787	3 574
Resultat efter finansiella poster*	389	348	381	1	577
Resultat exkl avskrivningar	1 043	969	1 003	622	1 198
Balansomslutning	22 787	22 737	22 979	23 470	24 585
Årets kassaflöde	639	-68	103	-568	343
Soliditet %*	39	38	36	33	32
Likviditet %	520	407	414	411	408
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	738	707	657	717	717
Driftkostnader kr/kvm	437	437	389	506	349
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	382	421	368	390	325
Energikostnad kr/kvm*	212	200	192	182	170
Underhållsfond kr/kvm	1 105	1 024	909	806	768
Reservering till underhållsfond kr/kvm	126	130	125	154	163
Sparande kr/kvm*	255	201	213	235	254
Ränta kr/kvm	77	65	43	42	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 539	2 583	2 683	2 905	3 086
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 539	2 595	2 695	2 918	3 101
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	4,1	4,3	4,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

ML

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	0	5 334 865	2 186 548	347 988
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					347 988	-347 988
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-284 186	284 186	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						389 827
Vid årets slut	716 006	0	0	5 700 679	2 168 722	389 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 534 536
Årets resultat	389 827
Årets fondreservering enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 186
Summa	2 558 549

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 558 549**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 965 841	3 816 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 548	11 119
Summa rörelseintäkter		3 972 389	3 827 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 254 230	-2 275 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 697	-217 058
Personalkostnader	Not 6	-163 121	-151 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-643 277	-621 429
Summa rörelsekostnader		-3 274 325	-3 265 131
Rörelseresultat		698 064	562 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 818	121 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-398 054	-336 215
Summa finansiella poster		-308 236	-214 575
Resultat efter finansiella poster		389 827	347 988
Årets resultat		389 827	347 988

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 705 260	17 020 806
Pågående arbeten (elbilsladdare)	Not 10	0	567 732
Summa materiella anläggningstillgångar		16 705 260	17 588 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		16 733 760	17 617 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	130	130
Övriga fordringar	Not 13	79 463	82 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	450 615	153 265
Summa kortfristiga fordringar		530 208	236 122
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	231 394	231 394
Summa kortfristiga placeringar		231 394	231 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 291 719	4 652 297
Summa kassa och bank		5 291 719	4 652 297
Summa omsättningstillgångar		6 053 321	5 119 813
Summa tillgångar		22 787 082	22 736 850

pn

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	716 006	716 006
Fond för yttre underhåll	5 700 679	5 334 865
Summa bundet eget kapital	6 416 685	6 050 871
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 168 722	2 186 548
Årets resultat	389 827	347 988
Summa fritt eget kapital	2 558 549	2 534 536
Summa eget kapital	8 975 235	8 585 407
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	8 431 644	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 459 822
Leverantörsskulder	Not 18	111 520
Övriga skulder	Not 19	11 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	568 248
Summa kortfristiga skulder	5 380 203	14 151 443
Summa eget kapital och skulder	22 787 082	22 736 850

PR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	698 064	562 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	643 277	621 429
	1 341 341	1 183 991
Erhållen ränta	80 956	137 269
Erlagd ränta	-455 487	-298 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	966 810	1 023 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	0	0
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-285 224	104 580
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	80 193	-104 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 779	1 022 969
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	240 000	-567 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-567 732
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-362 356	-523 004
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362 356	-523 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	639 423	-67 767
Likvida medel vid årets början	4 652 297	4 720 063
Likvida medel vid årets slut	5 291 719	4 652 297
Kassa och Bank BR	5 291 719	4 652 297

PR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	2,0%
Standardförbättringar, fönster	Linjär	5,0%
Laddstolpar	Linjär	6,67%

PR

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 805 032	3 665 808
Hyror, garage	145 746	134 820
Hyror, p-platser	16 680	16 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-644	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-973	-134
Summa nettoomsättning	3 965 841	3 816 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	6 548	11 119
Summa övriga rörelseintäkter	6 548	11 119

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-284 186	-79 769
Reparationer	-50 685	-62 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 138	-104 570
Tomträttsavgäld	-204 504	-204 504
Försäkringspremier	-148 635	-132 005
Kabel- och digital-TV	-115 924	-115 916
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Obligatoriska besiktningar	0	-78 750
Securitasavtal	-8 280	-7 740
Snö- och halkbekämpning	-68 344	-278 246
Förbrukningsinventarier	-1 155	-9 499
Vatten	-273 498	-233 872
Fastighetsel	-81 227	-86 725
Licensavtal laddstolpar	-24 149	-2 160
Uppvärmning	-742 480	-718 568
Sophantering och återvinning	-74 668	-89 212
Material m.m.	-67 956	-71 689
Summa driftskostnader	-2 254 230	-2 275 239

PR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-136 441	-140 332
IT-kostnader	-1 800	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-14 912	-13 550
Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
Kreditupplysningar	-1 302	-660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 268	-10 071
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Konsultarvoden	-31 605	-31 350
Bankkostnader	-3 240	-2 997
Övriga externa kostnader	-10 857	-10 026
Summa övriga externa kostnader	-213 697	-217 058

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-82 126	-85 187
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 443	-38 443
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-41 052	-26 275
Summa personalkostnader	-163 121	-151 405

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-606 429	-606 429
Avskrivning elbilsladdare	-21 849	0
Avskrivningar tillkommande utgifter, standardförbättring fönster	-15 000	-15 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-643 277	-621 429

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	88 464	119 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	73
Övriga ränteintäkter	1 304	1 985
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 818	121 640

PQ

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-398 054	-336 215
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-398 054	-336 215

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 270 894	30 270 894
Tillkommande utgifter, standardförbättring fönster	300 000	300 000
	30 570 894	30 570 894
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 570 894	30 570 894

Vid årets början		
Pågående projekt elbilsladdare	567 732	567 732
Avgår beräknat investeringsbidrag	-240 000	0
	327 732	567 732

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 437 589	-12 831 160
Elbilsladdare	0	0
Tillkommande utgifter, standardförbättring fönster	-112 500	-97 500
	-13 550 089	-12 928 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-606 429	-606 429
Årets avskrivning elbilsladdare	-21 849	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättring fönster	-15 000	-15 000
	-643 278	-621 429

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 193 367	-13 550 089
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	16 705 260	17 020 805
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	16 226 877	16 833 305
Elbilsladdare	305 883	0
Tillkommande utgifter, standardförbättring fönster	172 500	187 500

Taxeringsvärden

Bostäder	56 310 000	51 110 000
Lokaler	1 087 000	1 166 000

Totalt taxeringsvärde	57 397 000	52 276 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 853 000</i>	<i>40 732 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 544 000</i>	<i>11 544 000</i>

PR

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
57 andelar i Intresseföreningen à 500:-	28 500	28 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28 500	28 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	130	130
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	130	130

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	3 348	7 916
Skattekonto	76 115	74 811
Summa övriga fordringar	79 463	82 727

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 214	1 351
Förutbetalda försäkringspremier	84 025	71 809
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 021	0
Förutbetald vattenavgift	2 247	0
Förutbetald TV och fiberavgift	28 982	28 979
Upplupet investeringsbidrag för elbilsaddare	240 000	0
Förutbetald tomträttsavgäld	51 126	51 126
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 615	153 265

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristiga placeringar	231 394	231 394
Summa övriga kortfristiga placeringar	231 394	231 394

R2

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 400 525	3 313 346
Transaktionskonto	1 891 194	1 338 951
Summa kassa och bank	5 291 719	4 652 297

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 097 466	13 459 822
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-566 000
Nästa års omsättning av lån	-4 215 822	-12 893 822
Långfristig skuld vid årets slut	8 431 644	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-12-06	6 729 911,00	-6 591 181,00	138 730,00	0,00
SBAB		2025-03-06	6 729 911,00	-6 591 181,00	138 730,00	0,00
SWEDBANK	3,11%	2025-11-28	0,00	4 440 822,00	75 000,00	4 365 822,00
SWEDBANK	2,88%	2027-11-25	0,00	4 440 822,00	75 000,00	4 365 822,00
SWEDBANK	2,96%	2028-11-24	0,00	4 440 822,00	75 000,00	4 365 822,00
Summa			13 459 822,00	140 104,00	502 460,00	13 097 466,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 450.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 4.215.822 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden om 5 år uppgå till 10.847.466 kr.

PM

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	172 201	111 520
Summa leverantörsskulder	172 201	111 520

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	11 853	11 853
Summa övriga skulder	11 853	11 853

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	14 567	72 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 919
Upplupna elkostnader	4 797	5 056
Upplupna värmekostnader	26 819	22 985
Upplupna kostnader för renhållning	5 386	11 521
Upplupna revisionsarvoden	15 502	14 340
Upplupna styrelsearvoden	139 472	121 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 598
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 784	308 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 327	568 248

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	29 040 000	29 040 000
Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

82

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2025-09-15

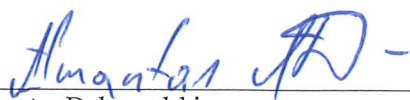
Ort och datum



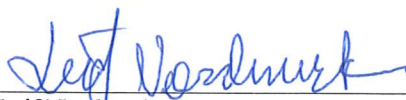
Carina Olson



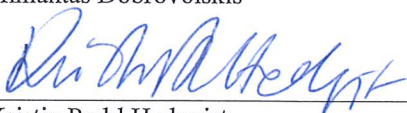
Henric Barkman



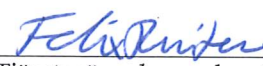
Almantas Dobrovolskis



Leif Nordmark

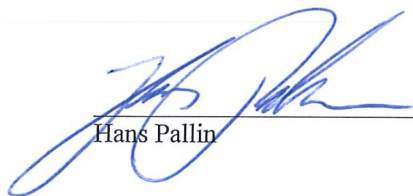


Kristin Prahl Hedqvist



Tjänstgörande suppleant

Felix Ruster



Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-10-02



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Magnus Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. 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 2025 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda 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 nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 10/2 -2025



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Magnus Berglund
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 20,6 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	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 239 602	2 275 239
Övriga externa kostnader	228 324	217 058
Personalkostnader	163 121	151 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	643 277	621 429
Finansiella poster	308 236	214 575
Summa kostnader	3 582 561	3 479 706

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

