
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Karlstadshus 5
Org nr: 716411-2950



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 5 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-03. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-02.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a större underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 150% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 967 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger nio bostadshus och två parkeringsanläggningar uppförda på tomträtterna Timmermannen 1, Timmermannen 3 och Kvarnen 6 i Karlstad Kommun. Dessutom äger föreningen Kvarnstugan på tomträtten Kvarnen 7. Fastigheternas adresser är Muraregatan 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 14 och 14A i Karlstad. I de nio bostadshusen finns 131 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt fem små hyreslägenheter (1 rum och kokskåp, ca 18 kvm) belägna i bottenvåningen på Muraregatan 2, 4, 8, 9 och 10. Lägenheten på Muraregatan 10 har under året används som styrelserum, men är numera upplåten med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen. Härigenom garanteras samtliga en försäkring som täcker skador i lägenheten på ytskikt och fast inredning vid vatten- och brandskador. Medlem ska givetvis ha en egen hemförsäkring för täckande av skador på lösöret mm i lägenheten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld från och med 2021-07-01 med 570 648 kr.

Lägenhetsfördelning

Muraregatan	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Yta (kvm)
2	4	3	3	1	11	877
4	4	3	3	2	12	988
6	5	4	5	1	15	1 204
8	4	3	4	1	12	972
9	8	7	7	1	23	1 803
10	4	3	3	2	12	988
12	5	3	4	2	14	1 144
14	5	4	5	1	15	1 204
14A	6	4	6	1	17	1 359
Totalt	45	34	40	12	131	10 537

Tvättstugor finns i husen på Muraregatan 6, 8, 9, 14 och 14A.

Kvarnstugan är en gemensam tillgång för medlemmarna och används för styrelsemöten och områdesträffar. Medlemmarna kan mot ersättning disponera stugans övernattningsrum och övriga utrymmen.

Parkeringsdäcken rymmer 78 parkeringsplatser, samtliga med uttag för motorvärmare.

P1 (Mg 6) 42 parkeringsplatser – 18 bilplatser och 1 plats för 2-3 mc under däck och 23 platser över däck.

P2 (Mg 14A) 36 parkeringsplatser – 18 garageplatser och 18 platser över däck.

Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och följer ej bostadsrätten vid försäljning. Kölista och uthyrning administreras av föreningen.

Total bostadsarea 10 645 m²

Total tomtarea 13 911 m²

Årets taxeringsvärde 159 404 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 159 404 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,16 % av föreningens nettoomsättning.

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. PE

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 516 tkr och planerat underhåll för 2 985 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 548 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 52 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår den planerade underhållskostnaden till 6 871 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 687 tkr (65 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (66 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. PE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Yttertak M8 och M10	2010	616 tkr
Hissbyte M12	2010	456 tkr
Yttertak M6 och M14	2011	
Yttertak M4 och M9	2012	
Asfaltering av vägar och gångar	2012	
Yttertak M2	2014	
Yttertak M12 och M14 A	2015	
Hissbyte M2, M4, M6 och M9	2016	
Hissbyte M8, M10, M14 och M14 A	2017	
Parkering och fasader	2017	
Ventilation	2019	2 874 tkr
Kvarnstugan	2019	273 tkr
Kvarnstugan	2020	372 tkr
Torkskåp, 5 st	2020	306 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	34 960
Gemensamma utrymmen	212 798
Installationer	296 733
Huskropp utvändigt	125 635
Parkeringsdäck (tätning – lagning valv, asfalt samt målning)	<u>2 314 619</u>
Summa	2 984 745

PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Haster	Ordförande	2021
Hans Axelsson	Vice ordförande	2022
Evert Larsson	Sekreterare	2021
Rose-Marie Sundström	Ledamot	2021
Mattias Nylin	Ledamot	2022
Rasmus Widlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Andersson	Suppleant	2021
Annika Thor	Suppleant	2021
Dan Bergeld	Suppleant	2021
Patrik Engström	Suppleant	2021
Torbjörn Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Ericsson	Auktoriserad revisor	2021
Mats Ahlberg	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Stjernlöf	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Olsson	2021
Jan-Eric Jontén	2021

Husvärdar

Inger Åsberg	M 2
Jan-Erik Jontén	M 4
Sabina Hansson	M 6
Gunilla Krave	M 8
Lillemor Jakobsson	M 8
Eva-Lena Lübeck	M 9
Mattias Nylin	M 10
Ingvar Eriksson	M 12
Evert Larsson	M 14
Elisabeth Sundén	M 14 A

Kvarnstugekommittén

Elisabet Sundén	M 14 A
Eva Norén	M 14
Viola Björklund	M 14 A
Paula Gustavsson	M 14 A
Mattias Nylin	M 10
Anna-Carin Wester	M 6

Trädgårdskommittén

Inger Åsberg	M 2
Kenneth Melin	M 10
Kristina Eriksson	M 12
Stefan Norén	M 14
Berith Lidberg	M 14
Birgitta Hermansson	M 14 A

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har underhållsarbeten utförts på föreningens parkeringsdäck – garage, tätning – lagning av valv då läckage har förekommit samt asfaltering och målning. Arbetet kommer att slutföras under oktober 2021. Man har även påbörjat montage av laddstolpar för el-bilar.

PE

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 182	8 210	8 202	8 219	8 219
Resultat efter finansiella poster	-812	902	-1 016	789	-329
Årets resultat	-812	902	-1 016	789	-329
Resultat exklusive avskrivningar	155	1 869	-50	1 753	639
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	65	176	136	121	121
Balansomslutning	52 122	54 037	53 494	55 337	55 729
Soliditet %	18	19	18	19	17
Likviditet %	132	150	114	155	113
Avgifts- och hyresbortfall %	0,03	0,01	0,06	0,03	0,08
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	740	740	740	740	740
Driftkostnader, kr/m ²	582	414	654	505	609
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	304	323	313	396	350
Ränta, kr/m ²	46	51	51	60	75
Underhållsfond, kr/m ²	65	119	0	111	12
Lån, kr/m ²	3 807	3 884	3 961	4 048	4 127
Skuldkvot %	4,93	5,07	4,88	5,18	5,29

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 677 931	912 621	5 838 737	901 569
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			901 569	-901 569
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 412 621	2 412 621	
Årets resultat				-811 736
Vid årets slut	2 677 931	700 000	6 952 927	-811 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 740 306
Årets resultat	-811 736
Fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 500 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 412 621
Summa	6 141 191

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	5 141 191

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 181 616	8 210 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 150	41 739
Summa rörelseintäkter		8 313 766	8 252 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 265 695	-4 464 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 245 855	-1 187 013
Personalkostnader	Not 6	-180 048	-178 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-966 994	-966 994
Summa rörelsekostnader		-8 658 592	-6 796 814
Rörelseresultat		-344 826	1 455 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 152	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 397	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-494 459	-553 661
Summa finansiella poster		-466 910	-553 661
Resultat efter finansiella poster		-811 736	901 569
Årets resultat		-811 736	901 569 <i>PE</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 724 104	49 688 191
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	20 833	23 740
Pågående nyanläggning	Not 13	121 894	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 866 831	49 711 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	262 000	262 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		262 000	262 000
Summa anläggningstillgångar		49 128 831	49 973 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	25 850	0
Övriga fordringar	Not 16	93 565	123 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	525 382	487 604
Summa kortfristiga fordringar		644 797	610 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 347 890	3 451 968
Summa kassa och bank		2 347 890	3 451 968
Summa omsättningstillgångar		2 992 687	4 062 890
Summa tillgångar		52 121 518	54 036 821

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 677 931	2 677 931
Fond för yttre underhåll		700 000	912 621
Summa bundet eget kapital		3 377 931	3 590 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 952 927	5 838 737
Årets resultat		-811 736	901 569
Summa fritt eget kapital		6 141 191	6 740 306
Summa eget kapital		9 519 122	10 330 858
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	40 157 856	40 990 044
Summa långfristiga skulder		40 157 856	40 990 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	832 188	832 188
Leverantörsskulder	Not 20	523 719	581 311
Övriga skulder	Not 21	67 476	62 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 021 157	1 240 047
Summa kortfristiga skulder		2 444 540	2 715 919
Summa eget kapital och skulder		52 121 518	54 036 821

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-811 736	901 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	<u>966 994</u>	<u>966 994</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 257	1 868 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 797	-127 658
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-271 457</u>	<u>473 739</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-149 997	2 214 643
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar	<u>-121 894</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 894	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-832 188	-832 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-832 188	-832 188
Årets kassaflöde	-1 104 078	1 382 455
Likvidamedel vid årets början	3 451 968	2 069 513
Likvidamedel vid årets slut	2 347 890	3 451 968
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1,4 % av anskaffningsvärde
Inventarier	Linjär	5 – 10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. PE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 858 056	7 858 056
Hyror, bostäder	112 750	76 860
Hyror, lokaler	12 800	12 000
Hyror, garage	61 892	70 488
Hyror, p-platser	139 474	159 861
Hyror, övriga	22 900	34 005
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 656	-966
Summa nettoomsättning	8 181 616	8 210 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	17 772	23 132
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Övriga rörelseintäkter	37 892	18 615
Försäkringsersättningar	76 495	0
Summa övriga rörelseintäkter	132 150	41 739

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 984 745	-987 379
Reparationer	-515 657	-769 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 653	-195 548
Tomträttsavgäld	-530 658	-490 668
Försäkringspremier	-145 420	-136 446
Kabel- och digital-TV	-45 141	-60 194
Återbäring från Riksbyggen	13 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 691	0
Serviceavtal	-69 062	-74 909
Obligatoriska besiktningar	-19 754	-55 453
Bevakningskostnader	-8 033	-15 518
Snö- och halkbekämpning	-37 841	-544
Drift och förbrukning, övrigt	-109 196	-765
Förbrukningsinventarier	-36 627	-62 541
Vatten	-334 494	-336 629
Fastighetsel	-247 277	-232 719
Uppvärmning	-771 845	-796 874
Sophantering och återvinning	-167 015	-147 653
Förvaltningsarvode drift	-53 486	-101 716
Summa driftskostnader	-6 265 695	-4 464 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 119 737	-1 048 192
IT-kostnader	-33 737	-17 634
Övriga riskkostnader	-4 106	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 938	-13 338
Övriga förvaltningskostnader	-19 451	-38 025
Kreditupplysningar	0	-2 513
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 740	-25 762
Kontorsmateriel	-2 774	-3 710
Telefon och porto	-15 517	-19 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	-1 163
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-12 576	-12 576
Bankkostnader	-4 782	-1 589
Övriga externa kostnader	-1 451	-2 115
Summa övriga externa kostnader	-1 245 855	-1 187 013

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-106 250	-89 513
Sammanträdesarvoden	-42 138	-34 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-7 834	-2 600
Sociala kostnader	-20 826	-48 310
Summa personalkostnader	-180 048	-178 073

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-964 087	-964 087
Avskrivning Markinventarier	-2 907	-2 907
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-966 994	-966 994

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 152	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 152	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 374	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 397	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-493 085	-552 525
Övriga räntekostnader	-1 374	-1 136
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-494 459	-553 661

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 851 861	68 851 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 851 861	68 851 861

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-19 163 670	-18 199 583
	-19 163 670	-18 199 583

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-964 087	-964 247
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 127 757	-19 163 670
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	48 724 104	49 688 191
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	48 724 104	49 688 191 <i>PE</i>
-----------	------------	----------------------

Taxeringsvärden

Bostäder	156 800 000	156 800 000
Småhus	2 604 000	2 604 000
Totalt taxeringsvärde	159 404 000	159 404 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 724 000</i>	<i>92 724 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 680 000</i>	<i>66 680 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	29 070	29 070
Inventarier och verktyg	48 756	48 756
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 826	77 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 330	-2 423
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
	-54 086	-51 179
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 907	-2 907
	-2 907	-2 907
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 236	-5 330
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 992	-54 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 833	23 740
Varav		
Maskiner och inventarier	20 833	23 740
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Pågående nyanläggning
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar, laddbox för elbil	121 894	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 894	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andelar i Riksbyggen	262 000	262 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	262 000	262 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	500	0
Kundfordringar	25 350	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 850	0

Not 16 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	84 191	88 296
Skattekonto	9 374	35 178
Summa övriga fordringar	93 565	123 474

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 489	0
Förutbetalda försäkringspremier	80 200	68 782
Förutbetalt förvaltningsarvode	277 813	277 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 835	10 693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 653	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 731	7 650
Förutbetald tomträttsavgäld	142 662	122 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 382	487 604

Not 18 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 032 659	97 036
Transaktionskonto	1 315 231	3 354 933
Summa kassa och bank	2 347 890	3 451 968

PE

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	40 990 044	41 822 232
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-832 188	-832 188
Långfristig skuld vid årets slut	40 157 856	40 990 044

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-08-10	2 583 004	0	64 432	2 518 572
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-09-30	9 055 295	0	166 916	8 888 379
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-09-30	7 782 437	0	133 988	7 648 449
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-12-30	8 293 500	0	194 000	8 099 500
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-10-30	4 979 118	0	113 164	4 865 954
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	9 128 878	0	159 688	8 969 190
Summa			41 822 232	0	832 188	40 990 044

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 832 188 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 328 752 till betalning mellan 2 – 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 829 104 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning skett.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	467 042	581 311
Ej reskontraförda leverantörsskulder	56 677	0
Summa leverantörsskulder	523 719	581 311

Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	52 311	52 311
Mottagna depositioner	10 500	10 500
Skuld sociala avgifter och skatter	5 025	0
Clearing	-360	-360
Avgifts- och hyresfordringar	0	-78
Summa övriga skulder	67 476	62 373 PE

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	49 150	63 982
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95 055	4 936
Upplupna elkostnader	15 301	13 893
Upplupna värmekostnader	24 581	21 133
Upplupna kostnader för renhållning	13 239	14 217
Upplupna styrelsearvoden	139 823	142 840
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	302 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 239	1 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	682 769	675 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 021 157	1 240 047

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	67 388 000	67 388 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

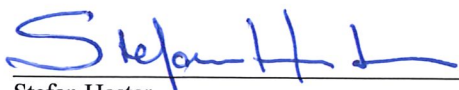
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

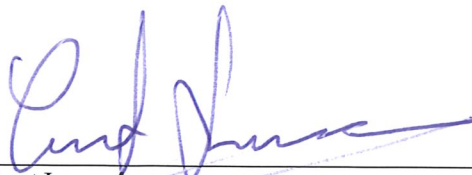
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2021-08-18

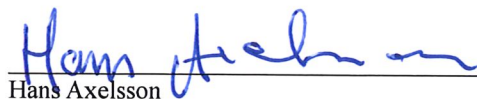
Ort och datum



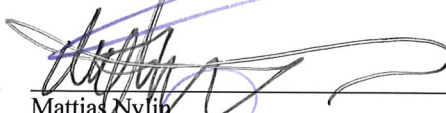
Stefan Haster



Evert Larsson



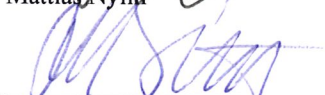
Hans Axelsson



Mattias Nylin



Rasmus Widlund



Rose-Marie Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-04

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Mats Ahlberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 5, org. nr 716411-2950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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. 

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 revisionsd 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 5 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 revisionsd 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 överträdelse 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 4 oktober 2021

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Mats Ahlberg
Förtroendevald 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 fastighetsservice 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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 skuldtynad 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 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

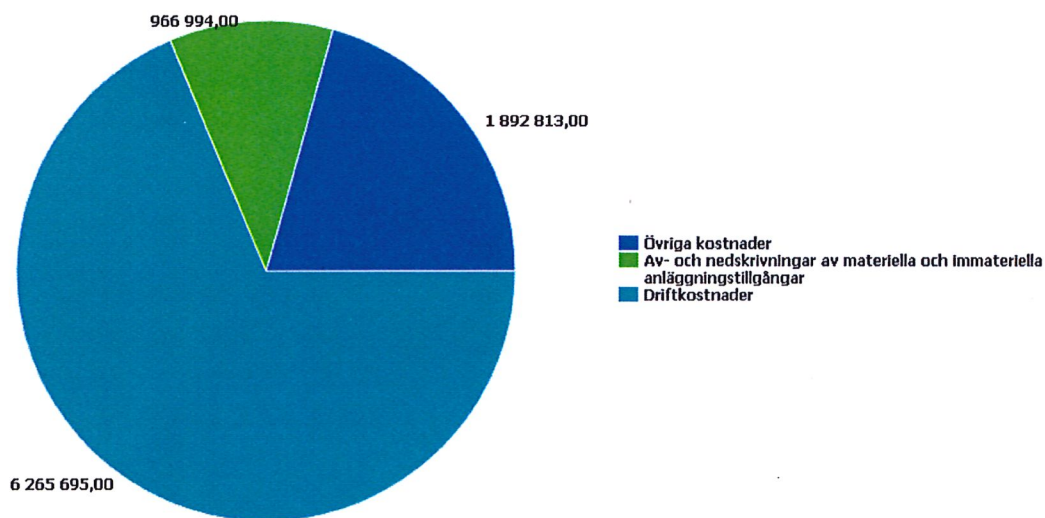
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 265 695	4 464 734
Övriga externa kostnader	1 245 855	1 187 013
Personalkostnader	180 048	178 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	966 994	966 994
Finansiella poster	466 910	553 661
Summa kostnader	9 125 502	7 350 475



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	12 619
Städ, utgift för materialinköp	262	1 278
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 535	18 635
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 873	41 464
Rabatt/återbäring från RB	-13 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 691	0
Serviceavtal	69 062	74 909
Inre skötsel/städ grund	600	0
Inre skötsel/städ extra	0	9 500
Obligatoriska besiktningkostnader	0	55 453
Hissbesiktning	19 754	0
Bevakningskostnader	8 033	15 518
Snö- och halkbekämpning	37 841	544
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1 398
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	3 263	40 771
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	1 391
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	913
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	33 088
Rep bostäder utg för köpta tj	7 714	17 268
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	19 879	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	913	-2 612
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	36 739	37 542
Rep installationer utg för köpta tj	0	29 543
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	43 535	27 800
Rep install utg för köpta tj Värme	31 057	108 189
Rep install utg för köpta tj Ventilation	15 524	32 160
Rep install utg för köpta tj El	15 874	22 143
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	15 827	25 683
Rep install utg för köpta tj Hissar	17 562	53 239
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 529	6 336
Rep huskropp utg för köpta tj	944	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	198 375
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	14 072	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	5 246	54 673
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	21 540	29 377
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	8 931
Rep garage utg för köpta tj	0	42 974
Vattenskador	252 685	0
Vandalisering	1 756	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	29 335	0
UH bostäder utg för köpta tj	5 625	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	45 000	371 626
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	167 798	306 044
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	22 957	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	236 276	46 860
UH installationer utg för köpta tj El	37 500	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	262 848
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	125 635	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	2 314 619	0
Fastighetsel	247 277	232 719
Fjärrvärme	771 845	796 874
Vatten	334 494	336 629
Sophämtning	167 015	147 653
Fastighetsförsäkring	145 420	136 446
Tomträttsavgälder	530 658	490 668
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 141	60 194
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 094	18 220
Dös-arvoden, drift	1 910	0
Felanmälan/jour	35 213	0
Övriga fastighetskostnader	109 196	765
Fastighetsskatt	199 653	195 548

Förbrukningsinventarier
Förbrukningsmaterial

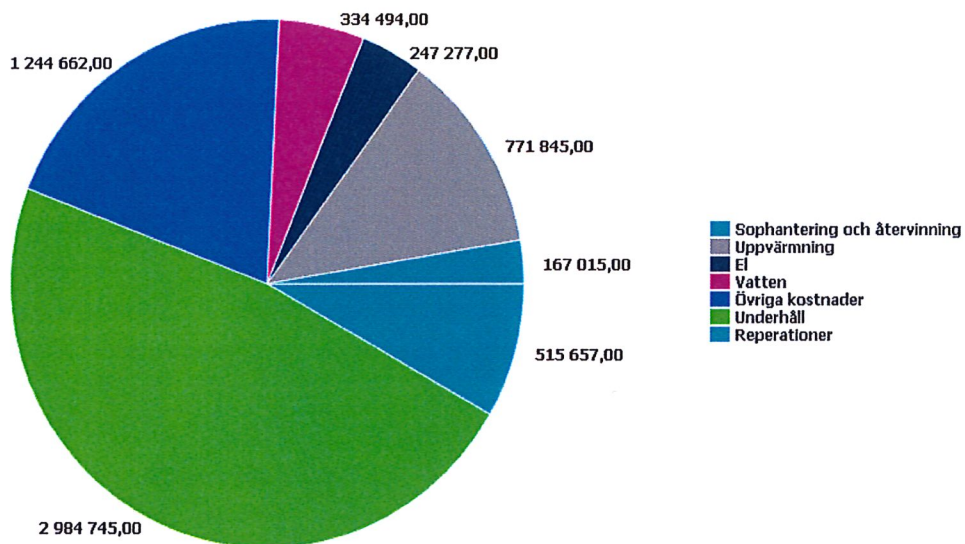
18 558
18 069

0
62 541

Summa driftkostnader

6 265 695

4 464 734



RBF Karlstadshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 5 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

