

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Karlstadshus 7
Org nr: 7164111655



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



dym

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18.362.646 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är i fas med föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Styrelsen har i budget tagit höjd för stigande räntor och elpriser om än i något mindre omfattning än det i dag faktiska utfallet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 140%.

I resultatet ingår avskrivningar med 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 920 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsskadeförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	0	10	19	6	0	35

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
24	4

Total tomtarea 16 385 m²
Bostäder bostadsrätt 3 653 m²

Årets taxeringsvärde	30 726 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 726 000 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 58 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 24.000 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 789 tkr (216 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 151 kr/m²(550 tkr).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av ventilationsaggregat i lägenheterna	2007
Utbyte av ytterbåge på fönster till aluminium	2014
Fasadrenovering	2016/2017
Utbyte av motorvärmare	2018
Huskropp utvändigt	2019
Utomhusarmatur/markytor	2020
Tak, rengöring och målning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förberedelse för laddstolpar i garage	66.015
Utbyte av vattenmätare	50 688

Planerat underhåll

	År
Asfaltering av ytor framför garage	Hösten 2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Landevik	Ordförande	2023
Anneli Gustafsson	Vice ordförande	2023
Ulf Lindqvist	Ledamot	2022
Sara Malmberg	Ledamot	2022
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hjördis Skagerud	Suppleant	2022
Jessica Westman Trischler	Suppleant	2022
Kent Olsson	Suppleant	2022
Mikael Jansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Anne-Louise Fröding	Föreningsrevisor	2022
Jakob Trischler	Revisorssuppleant	2022
Ulf Lindqvist	Vicevärd	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-07-01. Antagen budget ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.
Senaste höjning innan ovanstående var 2017-07-01 med 3,0%

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)
Genomsnittspriset uppgår till 22.432:-/m². (föregående år 14.580:-/m²).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. (föregående år 35 st.)

Under året har bostadsrättsföreningen använt 9.347 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 896 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 128	2 128	2 128	2 128	2 128
Resultat efter finansiella poster	469	497	-636	510	-2 982
Årets resultat	469	497	-636	510	-2 982
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	151	151	130	130	123
Balansomslutning	19 880	20 147	17 963	18 753	20 732
Soliditet	22%	20%	6%	9%	6%
Likviditet	140%	103%	85%	125%	100%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	580	580	580	580	580
Driftkostnader, kr/m ²	210	203	505	192	1 130
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	175	191	155	129	131
Ränta, kr/m ²	65	70	77	79	97
Underhållsfond, kr/m ²	255	139	0	99	0
Lån, kr/m ²	4 109	4 322	4 522	4 575	4 751
El, kWh	9 347	8 451	7 779	8 299	11 846

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	630 005	0	5 320 000	508 030	-2 976 630	496 537
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					496 537	-496 537
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-128 133	128 133	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-2 480 093		2 480 093	
Årets resultat						468 607
Vid årets slut	630 005	0	2 839 907	929 897	-421 867	468 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	0
Årets resultat	468 607
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 133
Summa	46 740

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **46 740**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 128 092	2 128 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 702	11 951
Summa rörelseintäkter		2 132 794	2 140 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-765 599	-740 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 736	-142 540
Personalkostnader	Not 6	-69 659	-53 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-450 672	-450 672
Summa rörelsekostnader		-1 428 666	-1 387 937
Rörelseresultat		704 128	752 106
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	576	576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-236 097	-256 145
Summa finansiella poster		-235 521	-255 569
Resultat efter finansiella poster		468 607	496 537
Årets resultat		468 607	496 537

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 503 450	18 954 122
Summa materiella anläggningstillgångar		18 503 450	18 954 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		18 509 450	18 960 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	35	0
Övriga fordringar	Not 13	0	50 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	88 914	85 887
Summa kortfristiga fordringar		88 949	135 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 281 374	1 051 093
Summa kassa och bank		1 281 374	1 051 093
Summa omsättningstillgångar		1 370 323	1 187 023
Summa tillgångar		19 879 773	20 147 145

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 005	630 005
Uppskrivningsfond		2 839 907	5 320 000
Fond för yttre underhåll		929 897	508 030
Summa bundet eget kapital		4 399 809	6 458 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-421 867	-2 976 630
Årets resultat		468 607	496 537
Summa fritt eget kapital		46 740	-2 480 093
Summa eget kapital		4 446 549	3 977 942
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 456 032	15 011 667
Summa långfristiga skulder		14 456 032	15 011 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	554 000	775 000
Leverantörsskulder	Not 18	53 194	31 563
Skatteskulder	Not 19	71 484	78 700
Övriga skulder	Not 20	4 884	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	293 630	267 389
Summa kortfristiga skulder		977 192	1 157 536
Summa eget kapital och skulder		19 879 773	20 147 145

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	2%
Standardförbättringar	Linjär	5%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 118 012	2 118 012
Elavgifter	10 080	10 080
Summa nettoomsättning	2 128 092	2 128 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	4 522	11 831
Övriga rörelseintäkter	180	120
Summa övriga rörelseintäkter	4 702	11 951

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-128 133	-41 970
Reparationer	-58 416	-84 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 508	-237 944
Försäkringspremier	-73 466	-66 069
TV och fiberkostnad	-112 416	-136 438
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 300
Obligatoriska besiktningar	0	-60 300
Snö- och halkbekämpning	-54 374	-13 125
Förbrukningsinventarier	0	-8 800
Vatten	-3 732	-3 618
Fastighetsel	-42 214	-36 736
Sophantering och återvinning	-52 203	-38 546
Material	-24 738	-13 617
Summa driftskostnader	-765 599	-740 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-115 002	-113 557
Arvode, yrkesrevisorer	-9 759	-9 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 502	-11 837
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-4 370	-720
Övriga externa kostnader	-4 743	-3 766
Summa övriga externa kostnader	-142 736	-142 540

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-32 500	-28 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-11 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 200	-4 200
Utbildning	-1 800	0
Sociala kostnader	-13 159	-10 291
Summa personalkostnader	-69 659	-53 991

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-424 672	-424 672
Avskrivningar standardförbättringar	-26 000	-26 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-450 672	-450 672

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	576	576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	576	576

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-236 097	-256 145
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 097	-256 145

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 233 589	21 233 589
Mark	980 000	980 000
Tillkommande utgifter	1 902 750	1 902 750
	24 116 339	24 116 339
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 116 339	24 116 339
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 852 466	-8 427 795
Tillkommande utgifter	-1 629 750	-1 603 750
	-10 482 216	-10 031 545
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-424 672	-424 672
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 000	-26 000
	-450 672	-450 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 932 888	-10 482 217
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	5 320 000	2 920 000
Årets uppskrivning mark	0	2 400 000
	5 320 000	5 320 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 503 450	18 954 122
Varav		
Byggnader	11 956 451	12 381 122
Mark	6 300 000	6 300 000
Standardförbättringar	247 000	273 000
Taxeringsvärden		
Småhus	30 726 000	30 726 000
Totalt taxeringsvärde	30 726 000	30 726 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 252 000</i>	<i>22 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 474 000</i>	<i>8 474 000</i>



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
12 andelar á 500:- i Intresseföreningen	6 000	6 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	35	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	0	50 043
Summa övriga fordringar	0	50 043

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	36 772	36 693
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 656	28 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 486	20 791
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 914	85 887

Not 15 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	166 067	178 782
Transaktionskonto	1 115 307	872 311
Summa kassa och bank	1 281 374	1 051 093

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	15 010 032	15 786 667
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-554 000	-775 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 456 032	15 011 667

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	Tills skulden är löst	478 125,00	0,00	12 500,00	465 625,00
SWEDBANK	2,12%	2022-08-25	3 613 090,00	0,00	385 570,00	3 227 520,00
SBAB	1,83%	2023-01-17	1 285 410,00	0,00	88 000,00	1 197 410,00
SBAB	2,38%	2023-03-23	2 411 325,00	0,00	29 986,00	2 381 339,00
SWEDBANK	1,15%	2023-09-25	2 193 750,00	0,00	135 000,00	2 058 750,00
SWEDBANK	1,25%	2025-04-25	5 804 967,00	0,00	125 579,00	5 679 388,00
Summa			15 786 667,00	0,00	776 635,00	15 010 032,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 554.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 3 lån på totalt 6.805.000 under nästkommande räkenskapsår. Resterande del 8.205.000 kr förfaller till betalning mellan 2 – 3 år efter balansdagen. Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	53 194	31 563
Summa leverantörsskulder	53 194	31 563

Not 18 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	71 484	78 700
Summa skatteskulder	71 484	78 700

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	4 884	4 884
Summa övriga skulder	4 884	4 884

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	19 168	19 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 175	1 125
Upplupna elkostnader	5 422	4 675
Upplupna kostnader för renhållning	2 921	3 055
Upplupna revisionsarvoden	11 701	11 380
Upplupna styrelsearvoden	66 900	49 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 397	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 946	166 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 720	267 389

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	21 545 300	21 545 300
Varav i eget förvar	722 300	722 300

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

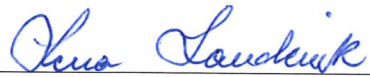
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Villkorsändring av lån 22-08-25 3.227 tkr med befintlig ränta på 2,12% har bundits i 2 år till 2024-08-23 till 3,84%. Föreningens elavtal ligger med s.k. rörligt månadsmedelspotpris. Beräknad förbrukning uppgår till ca 9.000 kWh och budgetarat spotpris uppgår till 90 öre/kWh. Den förhållandevis låga förbrukningen innebär trots prisökningar att det har en större påverkan på föreningens driftkostnader.

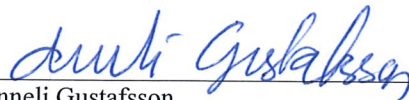
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2022-09-28

Ort och datum



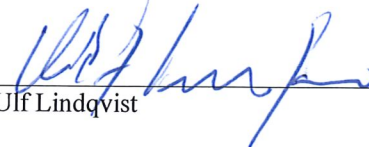
Lena Landevik



Anneli Gustafsson



Sara Malmberg



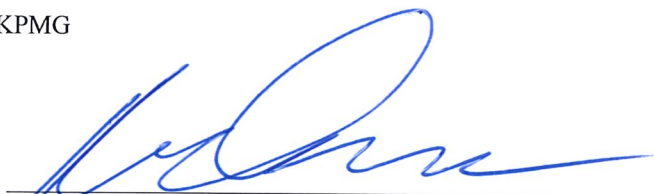
Ulf Lindqvist



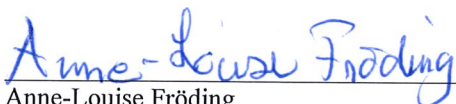
Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10- 21

KPMG



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Anne-Louise Fröding
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

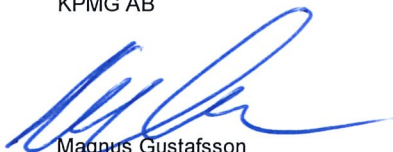
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Karlstad den 2022-10-21

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Anne-Louise Fröding
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, arvas 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.

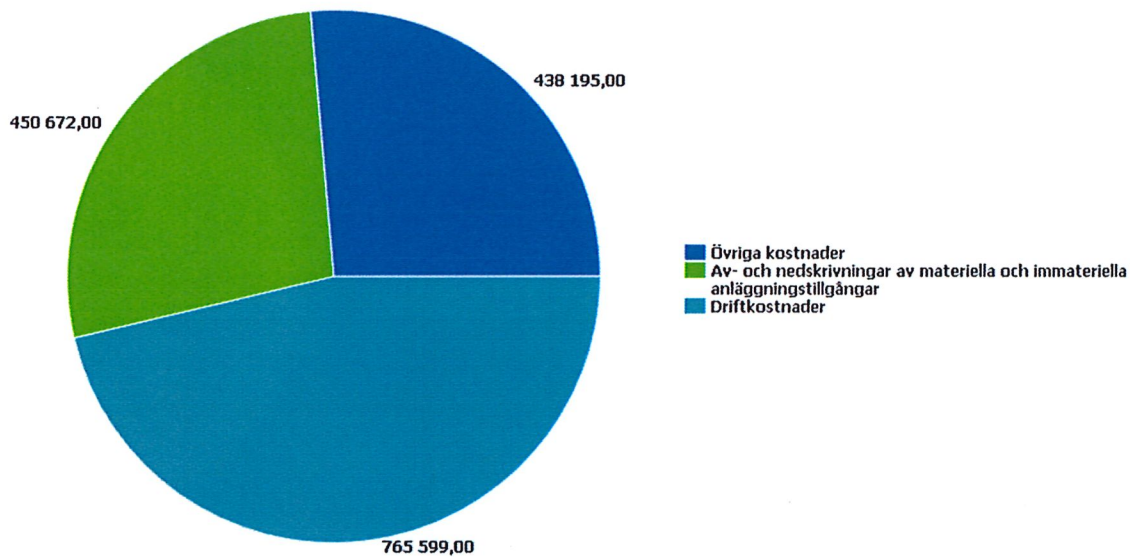
Riksbyggen förvaltar

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	765 599	740 734
Övriga externa kostnader	133 015	142 540
Personalkostnader	69 659	53 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	450 672	450 672
Finansiella poster	235 521	255 569
Summa kostnader	1 654 466	1 643 506



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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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

RBF Karlstadshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 7 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

