

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Karlstadshus 5  
Org nr: 716411-2950



4

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Karlstadshus 5  
får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 högre drift- och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 116 % till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 973 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 659 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 8 används som styrelserum och är ej 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 oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 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
<b>Totalt</b>	<b>45</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>131</b>	<b>10 537</b>

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. 2 av platser är utrustade för elbilsaddning.

P2 (Mg 14A) 36 parkeringsplatser – 18 garageplatser och 18 platser över däck. 2 av platser är utrustade för elbilsaddning.

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

Total tomtarea 13 911 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 10 537 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 114 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 648 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 170 015 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 170 015 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Värmland.. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 348 tkr och planerat underhåll för 1 099 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 590 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 55 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7.412 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 741 tkr (70 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (66 kr/m<sup>2</sup>). 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.



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
Takbyte M6 och M14	2011	
Yttertak M4, Mp och M13	2012	
Asfaltering av vägar och gångar	2012	
Yttertak M2 och M4	2014	
Yttertak M12 och M14 A	2015	
Hissbyte M2, 4 6 och 9	2016	
Hissbyte M8, 10 14 och 14 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
Parkeringsdäck	2020	2 315 tkr
Torktumlare, 4 st	2021	251 tkr
Parkeringsdäck	2021	581 tkr
Uthyrningslgh M10	2021	238 tkr
Uthyrningslägenheter	2022	179 tkr
2 tvättmaskiner M9 och 14 A	2022	104 tkr
Dränering dagvatten M 9	2022	233 tkr
Fjärrvärme Kvarnstugan	2022	280 tkr
Kvarnstugan, isolering, nya golv mm	2022	58 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	122 392
Installationer	612 676
Bostäder	229 700
Huskropp utvändigt	134 284
Summa	1 099 052





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Axelsson	Ordförande	2024
Evert Larsson	Sekreterare	2023
Mattias Nylin	Ledamot	2024
Leif Alfredsson	Ledamot	2023
Joacim Forstén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Andersson	Suppleant	2023
Dan Bergeld	Suppleant	2023
Inger Åsberg	Suppleant	2023
Kjell Platon	Suppleant	2023
Torbjörn Johnson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Gunnar Stjernström	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Byman	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan-Erik Jontén	2023
Ann Johansson	2023
Rose-Mari Sundström	2023

#### Husvärdar

Inger Åsberg	M 2
Jan-Erik Jontén	M 4
Sabina Hansson	M 6
Gunilla Krave	M 8
Lillemor Jakobsson	M 8
Margareta och Olov Öhman	M 9
Per-Inge Falk	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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen slutbetalade ett fastighetslån om 928 tkr under februari månad.

Kvarnstugan, under verksamhetsåret har byggnaden anslutits till fjärrvärmenätet. Vissa rum på övervåningen har isolerats och nya golv har lagts samt ytskikksreovering. Den ursprungliga entrén via farstun mot gatan har reoverats och öppnats upp.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

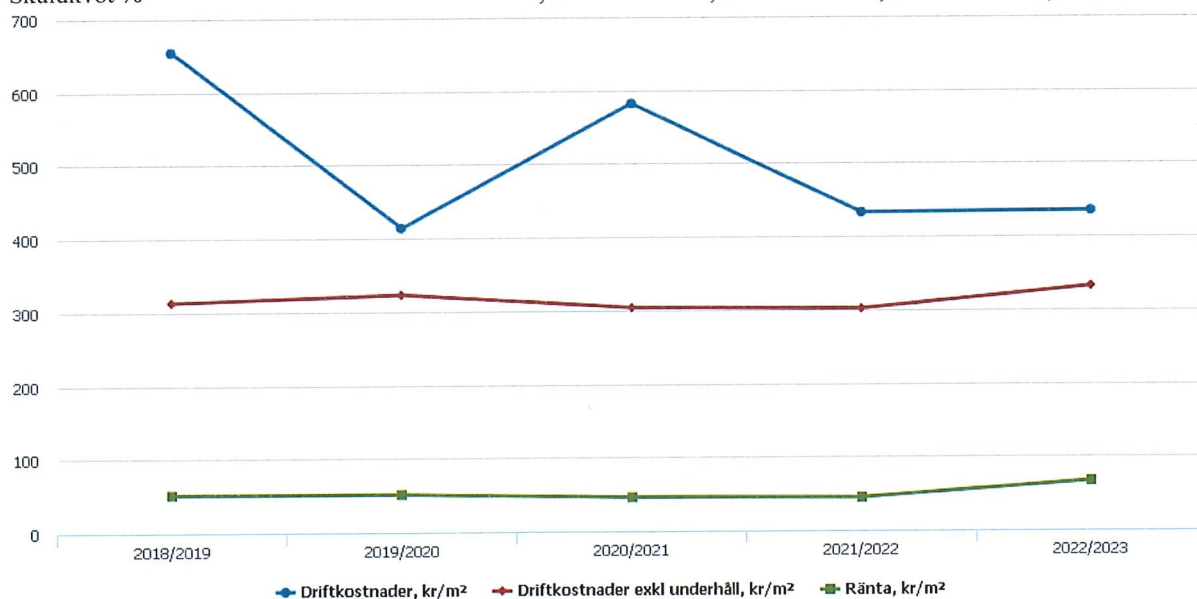
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 407	8 362	8 182	8 210	8 202
Resultat efter finansiella poster	685	1 004	-812	-902	-1 016
Årets resultat	685	1 004	-812	902	-1 016
Resultat exklusive avskrivningar	1 659	1 977	155	1 869	-50
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	66	66	65	176	136
Balansomslutning	49 275	50 719	52 122	54 037	53 494
Soliditet %	23	21	18	19	18
Likviditet %	32	116	132	150	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	746	740	740	740	740
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	435	433	582	414	654
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	332	302	304	323	313
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67	45	46	51	51
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	70	66	65	119	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 468	3 630	3 807	3 884	3 961
Skuldkvot %	4,37	4,53	4,93	5,07	4,88



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 677 931	1 002 519	5 838 672	1 003 813
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 003 813	-1 003 813
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-981 275	981 275	
Årets resultat				685 488
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 677 931</b>	<b>721 244</b>	<b>7 123 760</b>	<b>685 488</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 842 485
Årets resultat	685 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	981 275
<b>Summa</b>	<b>7 809 248</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 7 809 248

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 407 271	8 362 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 095	105 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 457 366</b>	<b>8 467 565</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 634 252	-4 611 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 297 057	-1 249 665
Personalkostnader	Not 6	-184 361	-177 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-973 183	-973 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 088 853</b>	<b>-7 011 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 368 514</b>	<b>1 455 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 240	25 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 059	3 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-711 324	-480 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-683 025</b>	<b>-452 062</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>685 488</b>	<b>1 003 813</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>685 488</b>	<b>1 003 813</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	46 810 950	47 760 017
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	49 515	73 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 860 465</b>	<b>47 833 648</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	262 000	262 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>262 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 122 465</b>	<b>48 095 648</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 260	4 560
Övriga fordringar	Not 15	97 438	88 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	269 956	537 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 654</b>	<b>630 284</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 784 078	1 995 711
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 784 078</b>	<b>1 995 711</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 152 732</b>	<b>2 625 995</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 275 197</b>	<b>50 721 643</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 677 931	2 677 931	
Fond för yttre underhåll	721 244	1 002 519	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 399 175</b>	<b>3 680 450</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 123 760	5 838 672	
Årets resultat	685 488	1 003 813	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 809 248</b>	<b>6 842 485</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 208 423</b>	<b>10 522 935</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 502 754	37 825 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 502 754</b>	<b>37 825 668</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 433 206	832 188
Leverantörsskulder	Not 19	76 402	539 109
Övriga skulder	Not 20	148 641	144 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	905 771	856 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 564 020</b>	<b>2 373 040</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>49 275 197</b>	<b>50 721 643</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	685 488	1 003 813
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	973 183	973 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 658 671</b>	<b>1 976 996</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	121 894
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	258 969	17 174
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-407 377	-74 161
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 510 263</b>	<b>2 041 903</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-61 894
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-61 894</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering fastighetslån	-1 721 896	-2 332 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 721 896</b>	<b>-2 332 188</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-211 633</b>	<b>-352 179</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 995 711</b>	<b>2 347 890</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 784 078</b>	<b>1 995 711</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 858 056	7 858 056
Hyror, bostäder	227 455	211 607
Hyror, lokaler	55 500	57 150
Hyror, garage	72 888	73 088
Hyror, p-platser	161 876	160 476
Hyror, övriga	42 200	58 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-17 800	-56 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	276	-1 656
Elavgifter	6 820	1 854
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 407 271</b>	<b>8 362 425</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	20 060	20 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-16
Övriga rörelseintäkter	1 206	11 305
Försäkringsersättningar	28 837	73 570
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>50 095</b>	<b>105 139</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 099 053	-1 397 481
Reparationer	-348 427	-385 056
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 033	-207 863
Tomträttsavgäld	-570 648	-570 648
Försäkringspremier	-174 355	-163 549
Kabel- och digital-TV	-253 159	-41 317
Återbäring från Riksbyggen	13 300	15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 157	0
Serviceavtal	-69 895	-59 765
Obligatoriska besiktningar	-171 985	-20 188
Bevakningskostnader	-17 944	-12 709
Snö- och halkbekämpning	-67 780	-62 042
Statuskontroll	-5 238	-10 481
Drift och förbrukning, övrigt	-64 141	-46 600
Förbrukningsinventarier	-17 527	-15 687
Fordons- och maskinkostnader	0	-645
Vatten	-283 340	-313 978
Fastighetsel	-271 706	-287 083
Uppvärmning	-745 832	-785 392
Sophantering och återvinning	-239 399	-172 342
Förvaltningsarvode drift	-21 935	-74 163
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 634 252</b>	<b>-4 611 790</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 180 343	-1 135 884
Lokalkostnader	0	-267
IT-kostnader	-22 857	-35 151
Övriga riskkostnader	0	-4 106
Arvode, yrkesrevisor	-12 375	-11 975
Övriga förvaltningskostnader	-37 012	-14 950
Kreditupplysningar	-27	-727
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 480	-19 366
Kontorsmateriel	-5 171	-2 917
Telefon och porto	-3 540	-7 412
Medlems- och föreningsavgifter	-12 576	-12 576
Bankkostnader	-5 675	-4 335
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 297 057</b>	<b>-1 249 665</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 008
Styrelsearvoden	-110 351	-105 799
Sammanträdesarvoden	-38 250	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 100	-3 000
Pensionskostnader	0	-43
Övriga personalkostnader	-6 307	-4 404
Sociala kostnader	-27 353	-26 798
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-184 361</b>	<b>-177 052</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-964 087	-964 087
Avskrivning Markinventarier	-2 907	-2 907
Avskrivning Installationer	-6 189	-6 189
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-973 183</b>	<b>-973 183</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 240	25 152
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 240</b>	<b>25 152</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	10 056	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 996	3 166
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	155
Övriga ränteintäkter	976	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 059</b>	<b>3 321</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-711 263	-480 195
Övriga räntekostnader	-61	-339
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-711 324</b>	<b>-480 534</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	68 851 861	68 851 861
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 851 861</b>	<b>68 851 861</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-21 091 844	-20 127 757
	<b>-21 091 844</b>	<b>-20 127 757</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-964 087	-964 247
	<b>-964 087</b>	<b>-964 247</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-22 055 931</b>	<b>-21 092 004</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 795 930</b>	<b>47 760 017</b>

**Varav**

Byggnader	46 795 930	47 760 017
-----------	------------	------------



**Taxeringsvärden**

Bostäder	167 000 000	167 000 000
Småhus	3 015 000	3 015 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>111 438 000</i>	<i>111 438 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 577 000</i>	<i>58 577 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	29 070	29 070
Installationer	61 894	0
Inventarier och verktyg	48 756	48 756
	<b>139 720</b>	<b>77 826</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	61 894
	<b>0</b>	<b>61 894</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>139 720</b>	<b>139 720</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-11 144	-8 237
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
Installationer	-6 189	0
	<b>-66 089</b>	<b>-56 993</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-2 907	-2 907
Installationer	-6 189	-6 189
	<b>-9 096</b>	<b>-9 096</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-14 050	-11 143
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
Installationer	-12 378	-6 189
	<b>-75 184</b>	<b>-66 088</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-75 184</b>	<b>-66 088</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>64 535</b>	<b>73 631</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	15 019	17 926
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	49 516	55 705

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen	262 000	262 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>262 000</b>	<b>262 000</b>



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

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Kundfordringar	1 200	4 500
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 260</b>	<b>4 560</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	66 811	75 981
Skattekonto	10 350	9 374
Övriga fordringar	0	2 661
Momsfordringar	20 277	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>97 438</b>	<b>88 016</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 951	1 653
Förutbetalda försäkringspremier	92 175	82 180
Förutbetalda driftkostnader	4 729	4 309
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	290 130
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 328	11 150
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	504	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 607	5 625
Förutbetald tomträtsavgäld	142 662	142 662
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>269 956</b>	<b>537 708</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 002 637	1 071 067
Transaktionskonto	781 441	924 644
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 784 078</b>	<b>1 995 711</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	36 935 960	38 657 856
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-793 580	-832 188
Lån som ska villkorsändras under kommande verksamhetsår	-4 639 626	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 502 754</b>	<b>37 825 668</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,05%	2023-05-10	954 140	0	954 140	0
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-10-30	4 752 790	0	113 164	4 639 626
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	8 809 502	0	159 688	8 649 814
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	8 721 463	0	166 916	8 554 547
STADSHYPOTEK	4,05%	2027-09-30	7 514 461	0	133 988	7 380 473
STADSHYPOTEK	4,07%	2027-12-30	7 905 500	0	194 000	7 711 500
<b>Summa</b>			<b>38 657 856</b>	<b>0</b>	<b>1 721 896</b>	<b>36 935 960</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 793 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 174 320 till betalning mellan 2 – 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 32 968 060 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tills vidare eller tills slutbetalning skett.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	76 402	539 109
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>76 402</b>	<b>539 109</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	42 688	52 311
Mottagna depositioner	10 500	10 500
Skuld för moms	21 367	0
Skuld sociala avgifter och skatter	74 085	70 256
Clearing	0	11 781
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>148 641</b>	<b>144 848</b>





#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	77 922	46 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 105	120 143
Upplupna elkostnader	19 248	18 624
Upplupna värmekostnader	25 730	24 797
Upplupna kostnader för renhållning	15 271	14 514
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	31 501	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 255	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	714 739	632 224
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>905 771</b>	<b>856 895</b>

#### Not 22 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	67 388 000	67 388 000

#### Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Det förändrade ränteläget med väsentligt högre räntor kommer att påverka föreningens ekonomi, i samma takt som föreningens låneportfölj ska skrivas om, med höjda avgifter för föreningens medlemmar som följd.



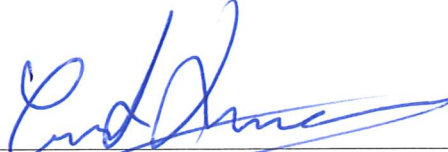
Styrelsens underskrifter

Karlstad 20230816

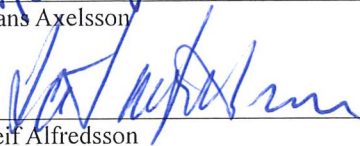
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

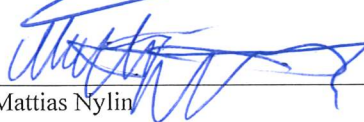
Hans Axelsson

  
\_\_\_\_\_

Evert Larsson

  
\_\_\_\_\_

Leif Alfredsson

  
\_\_\_\_\_

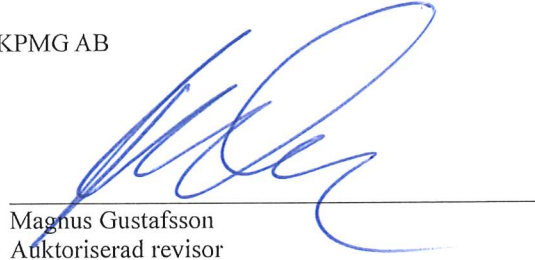
Mattias Nylin

  
\_\_\_\_\_

Joacim Forstén

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-09-28

KPMG AB

  
\_\_\_\_\_

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_

Gunnar Stjernström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Karlstadshus nr 5 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

28/9-2023

KPMG AB



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Gunnar Stjernström  
Förtroendevald revisor