

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlstadshus nr 16
Org nr: 716451-1078

2022-09-01 – 2023-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 10.515.028 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-21.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 522% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 648 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 149 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björknäs 20:6 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 33 lägenheter samt carportar uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Skolbacken i Skattkärr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsskadeförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	4
4 rum och kök	19
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer 33 parkeringsplatser i carport med motorvärmare.
8 platser är utrustade med elbilsaddare i 4 dubbelstolpar.

Total tomtarea	10 782 m ²
Total bostadsarea	3 238 m ²

Årets taxeringsvärde	25 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 152 000 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 171 tkr och planerat underhåll för 2 167 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9.642 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 964 tkr (298 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 158 kr/m². Läger man ut underhållsplanen på 30 år är behovet en avsättning till fonden på 842 tkr per år. s.k. evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	2014/2015
Balkongrenovering	2014/2015
Nya altandörrar	2015/2016
Utbyte av värme pannor och ventilation	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	52 301
Huskropp utvändigt inklusive tak	2 087 051
Markytor	22 191
Garage och p-platser	5 238

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	Pågå	Beräknas klart hösten 2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Bengtsson	Ordförande	2024
June Dverstorp	Sekreterare	2023
Niklas Löfroth	Vice ordförande	2023
Jan Steen	Ledamot	2024
Lena Olsson	Ledamot	2024
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jennie Lindstedt	Suppleant	2023
Joacim Forstén	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Jörgen Widing	Föreningsrevisor	2023
Siif Hedström	Rev. suppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jennie Lindstedt	2023
Vakant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,5% fr.om. 2023-09-01.

Årsavgiften inklusive investeringstillägg för 2023 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Genomsnittspriset uppgick till 11.522:-/m². (föregående år 12.229:-/m²).

Samtliga 33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 176	2 159	2 118	2 116	2 082
Resultat efter finansiella poster	-1 797	199	203	475	169
Årets resultat	-1 797	199	203	475	169
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	158	154	154	139	139
Balansomslutning	25 781	26 597	26 755	24 377	24 326
Soliditet	15,8%	22,0%	21,0%	12,2%	10,2%
Likviditet	198%	522%	480%	455%	350%
Årsavgift inkl investeringstillägg, kr/m ²	700	693	680	680	674
Driftkostnader, kr/m ²	929	298	387	158	242
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	260	265	359	158	147
Ränta, kr/m ²	87	94	114	117	128
Underhållsfond, kr/m ²	34	546	424	297	158
Lån, kr/m ²	6 128	6 246	6 363	6 481	6 599
Vattenförbrukning, m ³	2 947	3 446	3 387	3 371	3 352
El, kWh	11 251	9 488	8 327	8 257	8 308

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	2 353 999	0	1 943 866	1 766 320	-392 293	198 743
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					198 743	-198 743
Reservering underhållsfond				510 000	-510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 166 780	2 166 780	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 796 863
Vid årets slut	2 353 999	0	1 943 866	109 540	1 463 230	-1 796 863

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-193 550
Årets resultat	-1 796 863
Årets fondavsättning	-510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 166 780
Summa	-333 634

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 333 634**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 175 567	2 159 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 344	182 471
Summa rörelseintäkter		2 367 911	2 341 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 009 320	-966 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 437	-102 722
Personalkostnader	Not 6	-76 668	-123 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 928	-647 928
Summa rörelsekostnader		-3 919 353	-1 840 242
Rörelseresultat		-1 551 441	501 405
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	330	1 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 534	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-282 286	-304 246
Summa finansiella poster		-245 422	-302 662
Resultat efter finansiella poster		-1 796 864	198 743
Årets resultat		-1 796 864	198 743

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 276 803	21 906 724
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	46 844	64 851
Summa materiella anläggningstillgångar		21 323 647	21 971 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	16 500	16 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 500	16 500
Summa anläggningstillgångar		21 340 147	21 988 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 545	8
Övriga fordringar	Not 15	140	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	91 831	38 782
Summa kortfristiga fordringar		105 516	38 847
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 335 419	4 569 965
Summa kassa och bank		4 335 419	4 569 965
Summa omsättningstillgångar		4 440 935	4 608 812
Summa tillgångar		25 781 082	26 596 887

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 353 999	2 353 999
Uppskrivningsfond		1 943 866	1 943 866
Fond för yttre underhåll		109 540	1 766 320
Summa bundet eget kapital		4 407 405	6 064 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 463 230	-392 293
Årets resultat		-1 796 863	198 743
Summa fritt eget kapital		-333 634	-193 550
Summa eget kapital		4 073 771	5 870 635
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 462 021	19 843 329
Summa långfristiga skulder		19 462 021	19 843 329
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	381 000	381 000
Leverantörsskulder	Not 19	751 303	9 425
Skatteskulder	Not 20	612	79 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 112 375	412 557
Summa kortfristiga skulder		2 245 290	882 923
Summa eget kapital och skulder		25 781 082	26 596 887

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	1,7%
Standardhöjande åtgärder	Linjär	5 - 10%
Fastighetsinventarier	Linjär	10%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 166 408	2 145 048
Vattenavgifter	9 159	14 129
Summa nettoomsättning	2 175 567	2 159 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	99 000	99 000
IT-avgifter	78 300	75 600
Övriga ersättningar	10 650	7 399
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Återvunna fordringar	3 855	229
Övriga rörelseintäkter	540	240
Summa övriga rörelseintäkter	192 344	182 471

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 166 780	-107 707
Reparationer	-170 553	-156 857
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-167 865	-167 091
Försäkringspremier	-49 285	-45 560
Kabel- och digital-TV, fiber	-139 620	-119 538
Återbäring från Riksbyggen	1 600	900
Obligatoriska besiktningar	-45 000	-124 894
Snö- och halkbekämpning	-49 110	-39 879
Vatten	-125 245	-123 708
Fastighetsel	-34 499	-34 227
Sophantering	-38 986	-35 376
Materialkostnader	-23 978	-12 146
Summa driftskostnader	-3 009 320	-966 084

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-139 213	-73 486
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-10 700
Kreditupplysningar	-3 504	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 697	-5 971
Medlems- och föreningsavgifter	-3 168	-3 168
Konsultarvoden	-2 300	0
Bankkostnader	-2 320	-2 820
Övriga externa kostnader	-10 485	-6 577
Summa övriga externa kostnader	-185 437	-102 722

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Sammanträdesarvoden	-47 600	-34 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 384	-61 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 200	-2 200
Sociala kostnader	-9 484	-24 908
Summa personalkostnader	-76 668	-123 508

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-538 771	-538 771
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 150	-91 150
Avskrivning Installationer	-18 006	-18 006
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-647 928	-647 928

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	330	1 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	330	1 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 676	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 842	0
Övriga ränteintäkter	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 534	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-281 649	-304 189
Övriga räntekostnader	-637	-57
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-282 286	-304 246

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 829 400	31 829 400
Mark	4 000 000	4 000 000
Standardförbättringar	1 672 000	1 672 000
	37 501 400	37 501 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 501 400	37 501 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 025 392	-14 486 621
Standardförbättringar	-569 284	-478 134
	-15 594 676	-14 964 755

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-538 771	-538 771
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 150	-91 150
	-629 921	-629 921

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-16 224 597** **-15 594 676****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning markvärde	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**21 276 803** **20 666 567****Varav**

Byggnader	16 265 237	16 804 008
Mark	4 000 000	4 000 000
Standardförbättringar	1 011 566	1 102 716

Taxeringsvärden

Bostäder	3 927 000	3 927 000
Småhus	21 225 000	21 225 000

Totalt taxeringsvärde**25 152 000** **25 152 000***varav byggnader*

19 930 000 19 930 000

varav mark

5 222 000 5 222 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	217 686	217 686
	217 686	217 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 686	217 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-152 835	-134 829
	-152 835	-134 829
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-18 006	-18 006
	-18 006	-18 006
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-170 841	-152 835
	-170 841	-152 835
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 845	64 851
Varav		
Maskiner och inventarier	46 845	64 851

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
33 andelar á 500:- I Intresseföreningen	16 500	16 500
Summa andra långfristiga fordringar	16 500	16 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 545	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 545	8

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	140	57
Summa övriga fordringar	140	57

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 986	0
Förutbetalda försäkringspremier	17 044	15 197
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 000	6 173
Förutbetald vattenavgift	3 223	4 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 578	12 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 831	38 782

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 011 051	1 016 229
Transaktionskonto	3 324 368	3 553 737
Summa kassa och bank	4 335 419	4 569 965

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	19 843 021	20 224 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-381 000	-381 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 462 021	19 843 329

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,99%	2023-08-25	712 500,00	-462 500,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	4,88%	90 dgr:s ränta	0,00	462 500,00	0,00	462 500,00
SWEDBANK	1,43%	2024-11-25	8 550 000,00	0,00	70 000,00	8 480 000,00
SWEDBANK	1,36%	2025-11-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,58%	2027-01-25	1 961 829,00	0,00	61 308,00	1 900 521,00
Summa			20 224 329,00	0,00	381 308,00	19 843 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 381.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller ingen del under nästa räkenskapsår. Resterande del 19.843.021 kr förfaller 1,3 – 3,5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	751 303	9 425
Summa leverantörsskulder	751 303	9 425

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	612	79 941
Summa skatteskulder	612	79 941

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	5 000	4 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	804 741	55 684
Upplupna elkostnader	2 563	3 081
Upplupna vattenavgifter	13 072	20 915
Upplupna kostnader för renhållning	3 483	6 146
Upplupna revisionsarvoden	13 284	11 784
Upplupna styrelsearvoden	84 338	127 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 894	182 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 112 375	412 557

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	31 359 000	31 359 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	751 303	9 425
Summa leverantörsskulder	751 303	9 425

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	612	79 941
Summa skatteskulder	612	79 941

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	5 000	4 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	804 741	55 684
Upplupna elkostnader	2 563	3 081
Upplupna vattenavgifter	13 072	20 915
Upplupna kostnader för renhållning	3 483	6 146
Upplupna revisionsarvoden	13 284	11 784
Upplupna styrelsearvoden	84 338	127 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 894	182 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 112 375	412 557

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	31 359 000	31 359 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter


Karlstad 2023-09-26
Ort och datum



Andreas Bengtsson



June Dverstorp



Niklas Löfroth



Jan Steen




Lena Olsson

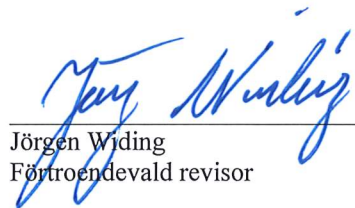


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats *2023-11-02*



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Jörgen Widing
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16, org. nr 716451-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 31 augusti 2023 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.

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

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 revisionsd 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 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.

Karlskoga den 2023-11-02

KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Widing
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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 009 320	966 084
Övriga externa kostnader	185 437	102 722
Personalkostnader	76 668	123 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	647 928	647 928
Finansiella poster	245 422	302 662
Summa kostnader	4 164 775	2 142 904

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	23 978	12 146
Rabatt/återbäring från RB	-1 600	-900
Obligatoriska besiktningkostnader	45 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	124 894
Snö- och halkbekämpning	49 110	39 879
Rep utgift mtrl inköp markytor	6 378	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 325	8 419
Rep install utg för köpta tj Värme	0	8 561
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 000	40 847
Rep install utg för köpta tj El	2 914	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	26 704	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	18 476	0
Rep markytor utg för köpta tj	3 200	31 131
Vattenskador	98 556	67 899
UH installationer utg för köpta tj Värme	19 800	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	18 501	0
UH installationer utg för köpta tj El	14 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	698 332	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	1 388 719	81 042
UH Markytor utg för köpta tj	22 191	26 665
UH Garage utg för köpta tj	4 025	0
UH Parkering utg för köpta tj	1 213	0
Fastighetsel	34 499	34 227
Vatten	125 245	123 708
Sophämtning	38 986	35 376
Fastighetsförsäkring	49 285	45 560
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	139 620	119 538
Fastighetsskatt	167 865	167 091
Summa driftkostnader	3 009 320	966 084



RBF Karlstadshus 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlstadshus 16 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

