

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlstadshus 15
Org nr: 716411-2596





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 15 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 5.172.599 kr.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 357% till 314%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Färjestad 2:18 med tidigare registreringsbeteckning Stg. 2506. Marken föreningens byggnader är uppförda på innehåll med tomträtt på fastigheten Färjestad 2:18 i Karlstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader uppförda som vardera innehåller 8 lägenheter. Byggnaderna är i ena fallet uppförda 1989 och i andra fallet ombyggda 1989 från skola till lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelse- och ansvarsskadeförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	6
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser med mv	16

Total tomtarea 4 048 m²

Total bostadsarea 1 103 m²

Årets taxeringsvärde 10 944 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 944 000 kr

Riksbyggens kontor i Karlstad 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 39 tkr och planerat underhåll för 471 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan: Under räkenskapsåret har avsättning till underhållsfonden skett med 200 000 kr. Årets uttag uppgår till 410.000 kr. Fondens behållning per bokslutsdatum uppgår till 0 kr. Föreningen har en underhållsplan upprättad av Riksbyggen som uppdaterades senast i september 2023. Genomsnittligt avsättningsbehov enligt en 30-årig plan s.k. evig uppgår till 239.000 kr per år dvs något högre än befintlig avsättning.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden fortsättningsvis som en del av det bundna egna kapitalet (tidigare avsättning). Avsättningen enligt plan och ianspråktagandet för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt, skolbyggnad	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt bl.a. balkonger	470 722

Planerat underhåll

Tak röda byggnaden, inte tidsatt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Lill Kjellberg	Ordförande	2023
Urban Ringsby	Vice ordförande	2024
Anette Nyström	Sekreterare	2024
Birgitta Jansson	Ledamot	2023
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Löfman	Suppleant	2023
Sophia Jiglin	Suppleant	2023
Joachim Forstén	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Kjellberg	2023
Christina Olofsson	2023

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.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 3,5 % fr.o.m. 2023-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

Föreningen har ett rörligt elprisavtal med s.k. månadsmedelspotpris. Förbrukningen det gångna räkenskapsåret uppgick till 10.153kWh. (föregående år 11.091kWh).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	952	952	952	952	952
Resultat efter finansiella poster	-268	239	-1 096	-155	-97
Soliditet %	7%	10%	7%	17%	18%
Likviditet %	314%	357%	122%	252%	295%
Lån, kr/m ²	7 757	7 786	8 049	7 665	7 856
Ränta, kr/m ²	124	110	119	132	139
Elförbrukning, kWh	10 153	11 091	14 468	13 036	12 787
Fjärrvärme, MWh	135	145	141	129	142
Vattenförbrukning m ³	1 174	1 278	1 198	1 167	1 117

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	1 462 999	0	0	210 000	-964 641	238 949
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					238 949	-238 949
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-410 000	410 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-268 055
Vid årets slut	1 462 999	0	0	0	-515 692	-268 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-725 692
Årets resultat	-268 055
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	410 000
Summa	-783 747

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 783 747**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	951 624	951 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 876	122 434
Summa rörelseintäkter		1 084 500	1 074 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-857 105	-359 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 598	-84 157
Personalkostnader	Not 6	-16 315	-17 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 707	-252 707
Summa rörelsekostnader		-1 220 725	-714 643
Rörelseresultat		-136 225	359 414
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	160	768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 751	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-136 741	-121 234
Summa finansiella poster		-131 830	-120 466
Resultat efter finansiella poster		-268 055	238 949
Årets resultat		-268 055	238 949

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 729 180	8 981 887
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 729 180	8 981 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		8 737 180	8 989 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	29 867	22 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	38 361	35 370
Summa kortfristiga fordringar		68 228	57 672
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	615 228	655 455
Summa kassa och bank		615 228	655 455
Summa omsättningstillgångar		683 456	713 127
Summa tillgångar		9 420 636	9 703 015

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 462 999	1 462 999
Fond för yttre underhåll		-60 722	210 000
Summa bundet eget kapital		1 402 277	1 672 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-454 970	-964 641
Årets resultat		-268 055	238 949
Summa fritt eget kapital		-723 025	-725 692
Summa eget kapital		679 252	947 307
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 523 474	8 555 974
Summa långfristiga skulder		8 523 474	8 555 974
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 500	32 500
Leverantörsskulder		35 501	23 591
Skatteskulder	Not 18	1 543	423
Övriga skulder	Not 19	291	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	148 076	142 851
Summa kortfristiga skulder		217 910	199 734
Summa eget kapital och skulder		9 420 636	9 703 015

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	70
Standardförbättringar	Linjär	5-25
Fiberinstallation	Linjär	5

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	868 380	868 380
Bränsleavgifter, bostäder	83 244	83 244
Summa nettoomsättning	951 624	951 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Investeringsstillägg	122 376	122 376
Övriga ersättningar	4 915	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Elstöd	5 525	0
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	132 876	122 434

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-470 722	0
Reparationer	-39 467	-14 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Tomträttsavgäld	-43 680	-40 231
Försäkringspremier	-22 822	-21 098
Kabel- och digital-TV	-23 680	-21 201
Återbäring från Riksbyggen	600	1 400
Vatten	-48 990	-50 231
Fastighetsel	-26 807	-31 030
Uppvärmning	-121 657	-125 713
Sophantering och återvinning	-27 818	-22 008
Material och trädgårdskostnader	-6 639	-11 187
Summa driftskostnader	-857 105	-359 783

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-65 380	-61 411
IT-kostnader	-5 700	-5 700
Arvode, yrkesrevisorer	-12 850	-10 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 914	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-3 418	-3 810
Övriga externa kostnader	-800	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-94 598	-84 157

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-4 800	-6 150
Sociala kostnader	-3 515	-3 845
Summa personalkostnader	-16 315	-17 995

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-149 965	-149 965
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 863	-4 863
Avskrivningar tillkommande utgifter	-97 880	-97 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-252 707	-252 707

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	160	768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	160	768

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 459	0
Övriga ränteintäkter	292	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 751	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-135 381	-121 148
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 360	-86
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-136 741	-121 234

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 710 000	10 710 000
Tillkommande utgifter	2 607 185	2 607 185
Anslutningsavgifter	97 250	97 250
Markanläggning	22 750	22 750
	13 437 185	13 437 185
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 437 185	13 437 185

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 160 908	-3 010 943
Anslutningsavgifter	-29 174	-24 312
Tillkommande utgifter	-1 242 465	-1 144 585
Markanläggningar	-22 750	-22 750
	-4 455 297	-3 697 176
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-149 965	-149 965
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 863	-4 863
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-97 880	-97 880
	-252 707	-252 708
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 708 005	-4 455 297

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	8 729 180	8 891 887
Byggnader	7 399 127	7 549 092
Anslutningsavgifter	63 213	68 075
Tillkommande utgifter	1 266 840	1 364 720

Taxeringsvärden

Bostäder	10 944 000	10 944 000
Totalt taxeringsvärde	10 944 000	10 944 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 600 000</i>	<i>8 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 344 000</i>	<i>2 344 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	53 507	53 507
	53 507	53 507
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 507	53 507
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-53 507	-53 507
	-53 507	-53 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
16 andelar I intresseföreningen å 500:-	8 000	8 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	8 000	8 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	29 867	22 302
Summa övriga fordringar	29 867	22 302

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	515	0
Förutbetalda försäkringspremier	7 893	7 037
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 199	20 981
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 114	3 712
Förutbetald tomträttsavgäld	3 640	3 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 361	35 370

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	945	945
Transaktionskonto	612 283	652 510
Summa kassa och bank	615 228	655 455

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	8 555 974	8 588 474
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–32 500	–32 500
Långfristig skuld vid årets slut	8 523 474	8 555 974

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,00%	Var 90:e dag nästa 23-09-28	601 250,00	0,00	32 500,00	568 750,00
SWEDBANK	1,50%	2024-12-20	2 695 000,00	0,00	0,00	2 695 000,00
SWEDBANK	1,28%	2026-01-23	3 292 224,00	0,00	0,00	3 292 224,00
SWEDBANK	1,50%	2026-12-22	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			8 588 474,00	0,00	32 500,00	8 555 974,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande del mellan 1,5 till 3,5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare eller tills slutbetalning skett.

Not 18 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	1 543	423
Summa skatteskulder	1 543	423

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	291	369
Summa övriga skulder	291	369

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	19 369	16 288
Upplupna elkostnader	844	1 712
Upplupna värmekostnader	4 568	4 582
Upplupna kostnader för renhållning	2 090	1 891
Upplupna revisionsarvoden	11 800	10 200
Upplupna styrelsearvoden	16 822	18 678
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 583	89 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 076	142 851

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	10 188 000	10 188 000
Varav i eget förvar	804 000	804 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

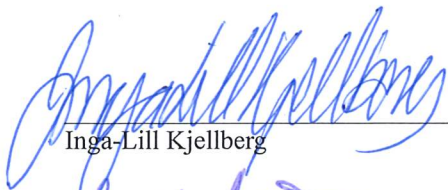
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2023-09-27

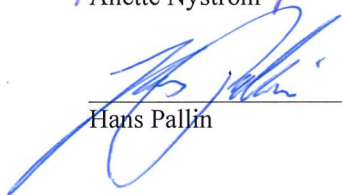
Ort och datum



Inga-Lill Kjellberg



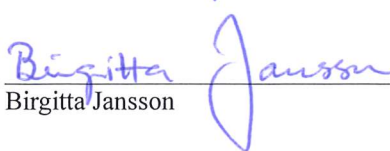
Anette Nyström



Hans Pallin



Urban Ringsby



Birgitta Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-02

KMPG



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 15, org. nr 716411-2596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 15 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.





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 15 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 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 och 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:

- företaget 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 vi 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 granskningstätigheter som utförs baseras på vår professionella 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 2023-11-02

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Auktoriserad 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 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

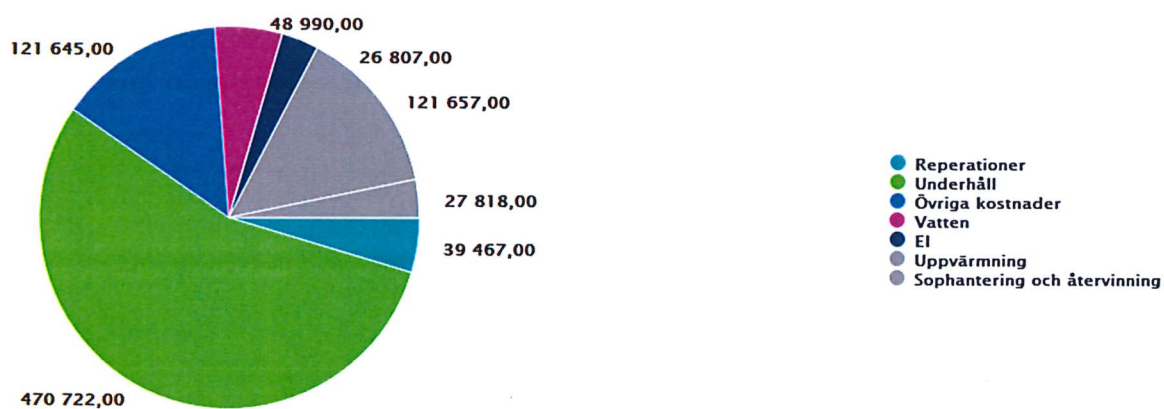
Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	6 639	11 187
Rabatt/återbäring från RB	-600	-1 400
Rep utgift mtrl inköp huskropp	4 343	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1 115
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14 914	0
Rep install utg för köpta tj El	0	4 273
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	4 000
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	4 304	0
Rep markytor utg för köpta tj	12 874	4 792
Vattenskador	3 031	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	355 676	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	115 046	0
Fastighetsel	26 807	31 030
Fjärrvärme	121 657	125 713
Vatten	48 990	50 231
Sophämtning	26 332	22 008
Extra sophämtning	1 486	0
Fastighetsförsäkring	22 822	21 098
Tomträttsavgälder	43 680	40 231
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23 680	21 201
Fastighetsskatt	25 424	24 304
Summa driftkostnader	857 105	359 783



RBF Karlstadshus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 15 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

