
Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlstadshus 16
Org nr: 7164511078



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 1989-02-28 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 198% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 641 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -951 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. *PR*

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

Årets taxeringsvärde	28 270 000 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 247 tkr och planerat underhåll för 1 820 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5.313 tkr för de närmaste 10 åren om stambyte exkluderas. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 531 tkr (164 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 510 tkr (158 kr/m²).

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
Huskropp utvändigt inklusive tak	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2 425
Installationer	49 195
Huskropp utvändigt	1 696 652
Markytor	59 031
Garage och p-platser	12 988

Planerat underhåll	År
Ny återvinningsstation	Ej tidsplanerat <i>RL</i>

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 avgick 240515	Sekreterare	2025
Niklas Löfroth	Vice ordförande	2025
Lena Olsson	Ledamot	2024
Jan Steen	Ledamot	2024
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Olof Larsson	Suppleant, vicevärd	2024
Jakob Bäckman	Suppleant	2024
Max Larsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024
Jörgen Widing	Förtroendevald revisor	2024
Siif Hedström	Rev suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Moa Mäenpää	2024

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 2023-09-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 7,13% 24-09-01. Årsavgiften inklusive investeringstillägg uppgick 2024-08-31 till i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

Föreningen åsattes 240101 nya taxeringsvärden på den småhustaxerade delen av beståndet. Föreningen nya totala taxeringsvärde uppgår till 28.270 tkr varav markvärde 6.737 tkr. Gamla marktaxeringsvärdet uppgick till 5.222 tkr. Föreningen har i anslutning till bokslutet gjort en uppskrivning av markvärdet till 6.700 tkr. Årets uppskrivning uppgår till 2.700 tkr.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 1.797 tkr vilket till fullo beror på årets stora underhållskostnad som uppgår till 2.167 tkr. Då föreningen har ett positivt eget kapital och en positiv likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)
Genomsnittspriset uppgick till 12.494:-/m². (föregående år 11.522:-/m²).

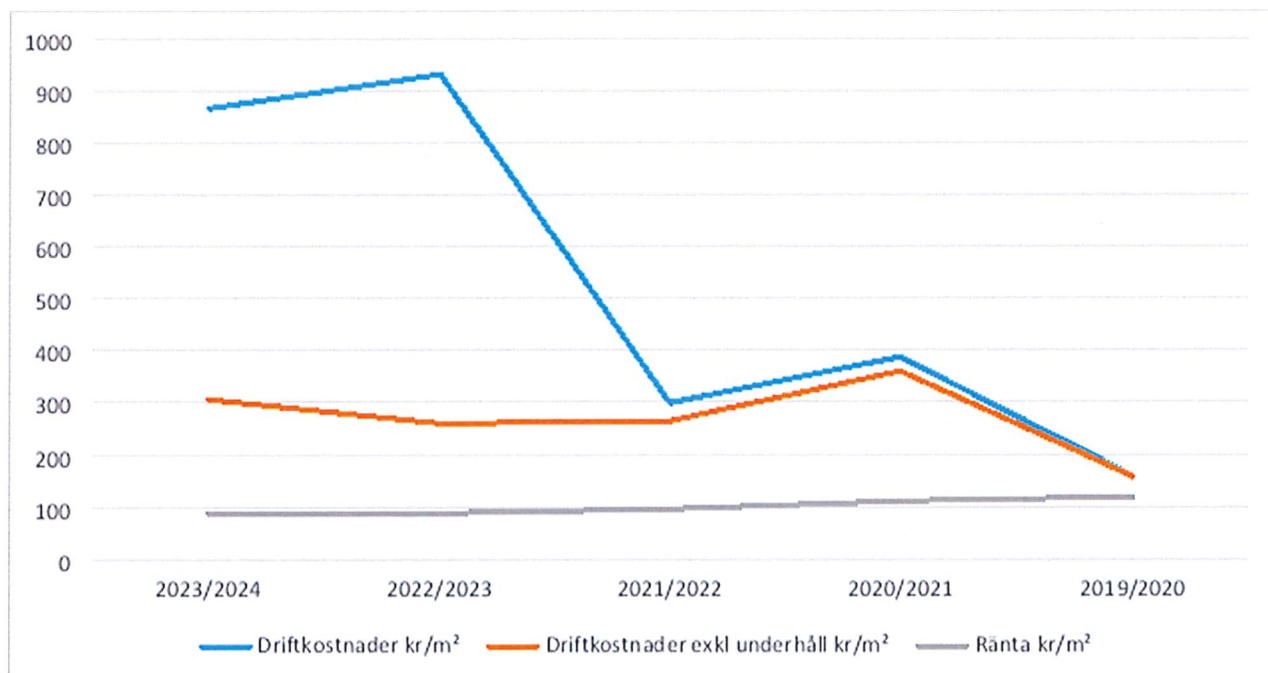
Elförbrukningen uppgick till 16.951 kWh, föregående år 2.947 m³). föregående år 11.251 kWh. Vattenförbrukningen inklusive servitutfastigheten Mariehem uppgick till 3.102 m³

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 213	2 176	2 159	2 118	2 116
Rörelsens intäkter	2 405	2 368	2 342	2 701	2 240
Resultat efter finansiella poster*	-1 592	-1 797	199	203	476
Årets resultat	-1 592	-1 797	199	203	476
Resultat exkl avskrivningar	-951	-1 149	847	851	1 118
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 461	-1 659	347	351	668
Balansomslutning	24 967	25 781	26 597	26 755	24 377
Årets kassaflöde	-2 926	-235	507	461	702
Soliditet %*	21	16	22	21	12
Likviditet %	235	198	522	480	455
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	82	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	708	696	690	686	657
Driftkostnader kr/kvm	867	929	298	387	158
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	260	265	359	158
Energikostnad kr/kvm*	61	49	49	43	39
Underhållsfond kr/kvm	0	34	545	424	297
Reservering till underhållsfond kr/kvm	158	158	154	154	139
Sparande kr/kvm*	269	314	295	290	345
Ränta kr/kvm	86	87	94	112	117
Skuldsättning kr/kvm*	5 945	6 128	6 246	6 364	6 481
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 945	6 128	6 246	6 364	6 481
Räntekänslighet %*	8,4	8,8	9,0	9,3	9,9

* obligatoriska nyckeltal



PR

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. PR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 353 999	0	1 943 866	109 540	1 463 230	-1 796 863
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 796 863	1 796 863
Reservering underhållsfond				510 000	-510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-619 540	619 540	
Uppskrivning av markvärde			2 700 000			
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 592 011
Vid årets slut	2 353 999	0	4 643 866	0	-224 093	-1 592 011

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-333 634
Årets resultat	-1 592 011
Årets fondreservering enligt stadgarna	-510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	619 540
Summa	-1 816 104

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Upplösning av uppskrivningsfond	1 816 104
Att balansera i ny räkning i kr	0

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

PR

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01	2022-09-01
		2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 213 472	2 175 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 992	192 344
Summa rörelseintäkter		2 405 464	2 367 911
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 804 497	-3 009 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 409	-185 437
Personalkostnader	Not 6	-77 939	-76 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 328	-647 928
Summa rörelsekostnader		-3 738 173	-3 919 353
Rörelseresultat		-1 332 709	-1 551 441
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	330
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 179	36 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-278 480	-282 286
Summa finansiella poster		-259 302	-245 422
Resultat efter finansiella poster		-1 592 011	-1 796 864
Årets resultat		-1 592 011	-1 796 864 PR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 346 881	21 276 803
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 438	46 844
Summa materiella anläggningstillgångar		23 382 320	21 323 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	16 500	16 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 500	16 500
Summa anläggningstillgångar		23 398 820	21 340 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	101 087	13 545
Övriga fordringar	Not 15	836	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	57 084	91 831
Summa kortfristiga fordringar		159 007	105 516
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 408 997	4 335 419
Summa kassa och bank		1 408 997	4 335 419
Summa omsättningstillgångar		1 568 004	4 440 935
Summa tillgångar		24 966 824	25 781 082

PD

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 353 999	2 353 999	
Uppskrivningsfond	4 643 866	1 943 866	
Fond för yttre underhåll	0	109 540	
Summa bundet eget kapital	6 997 865	4 407 405	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-224 094	1 463 230	
Årets resultat	-1 592 011	-1 796 863	
Summa fritt eget kapital	-1 816 104	-333 634	
Summa eget kapital	5 181 761	4 073 771	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 777 213	19 462 021
Summa långfristiga skulder		10 777 213	19 462 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 472 000	381 000
Leverantörsskulder	Not 19	118 204	751 303
Skatteskulder	Not 20	29 310	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	388 336	1 112 375
Summa kortfristiga skulder		9 007 850	2 245 290
Summa eget kapital och skulder	24 966 824	25 781 082	PR

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt direkt metod.

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 332 709	-1 551 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 328	647 928
	-691 381	-903 514
Erhållen ränta	18 231	25 878
Erlagd ränta	-279 278	-281 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-952 429	-1 159 322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 543	-55 683
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 327 642	1 361 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 332 614	146 762
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-593 808	-381 308
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-593 808	-381 308
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 926 422	-234 546
Likvida medel vid årets början	4 335 419	4 569 965
Likvida medel vid årets slut	1 408 997	4 335 419
Kassa och Bank BR	1 408 997	4 335 419

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

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. Föreningens fastighet är uppskriven med 6.385 tkr. Hela uppskrivningen är hänförd till marken varför inga avskrivningar sker.

PD

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 198 832	2 166 408
Vattenavgifter	14 640	9 159
Summa nettoomsättning	2 213 472	2 175 567

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Övriga avgifter	99 000	99 000
IT-avgifter	79 500	78 300
Övriga ersättningar	9 026	10 650
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Återvunna fordringar	3 571	3 855
Övriga rörelseintäkter	900	540
Summa övriga rörelseintäkter	191 992	192 344

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Underhåll	-1 820 291	-2 166 780
Reparationer	-246 924	-170 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 452	-167 865
Försäkringspremier	-57 618	-49 285
Kabel- och digital-TV, fiber	-126 510	-139 620
Återbäring från Riksbyggen	300	1 600
Obligatoriska besiktningar	0	-45 000
Snö- och halkbekämpning	-89 139	-49 110
Vatten	-150 222	-125 245
Fastighetsel	-48 734	-34 499
Sophantering och återvinning	-41 536	-38 986
Materialkostnader	-24 371	-23 978
Summa driftskostnader	-2 804 497	-3 009 320

PR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-147 807	-139 213
Lokalkostnader	-2 325	0
IT-kostnader	-2 325	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 150	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-800	0
Kreditupplysningar	-22 098	-3 504
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 974	-11 697
Medlems- och föreningsavgifter	-3 168	-3 168
Konsultarvoden	0	-2 300
Bankkostnader	-2 350	-2 320
Övriga externa kostnader	-13 412	-10 485
Summa övriga externa kostnader	-214 409	-185 437

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-1 000	-600
Sammanträdesarvoden	-39 500	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-17 384
Övriga kostnadsersättningar	-2 200	-2 200
Sociala kostnader	-17 239	-9 484
Summa personalkostnader	-77 939	-76 668

PR

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-538 771	-538 771
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 150	-91 150
Avskrivning Installationer	-11 406	-18 006
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-641 328	-647 928

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	330
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	330

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 362	33 676
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	99	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	2 842
Övriga ränteintäkter	696	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 179	36 534

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-278 101	-281 649
Övriga räntekostnader	-379	-637
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-278 480	-282 286

PE

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
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	-15 564 163	-15 025 392
Standardförbättringar	-660 434	-569 284
	-16 224 597	-15 594 676
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	-16 854 918	-16 224 597

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning markvärde	2 700 000	0
	2 700 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 346 882	20 666 567

Varav

Byggnader	15 726 466	16 265 237
Mark	6 700 000	4 000 000
Standardförbättringar	920 416	1 011 566

Taxeringsvärden

Bostäder	3 927 000	3 927 000
Småhus	24 343 000	21 225 000

Totalt taxeringsvärde	28 270 000	25 152 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 533 000</i>	<i>19 930 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 737 000</i>	<i>5 222 000</i>

PR

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	217 686	217 686
	217 686	217 686
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 686	217 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-170 841	-152 835
	-170 841	-152 835
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 406	-18 006
	-11 406	-12 100
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-182 247	-170 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-182 247	-170 841
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 439	46 845
Varav		
Maskiner och inventarier	35 839	46 845

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
33 andelar á 500;- I Intresseföreningen	16 500	16 500
Summa andra långfristiga fordringar	16 500	16 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	101 087	13 545
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	101 087	13 545

PR

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	836	140
Summa övriga fordringar	836	140

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 934	10 986
Förutbetalda försäkringspremier	20 286	17 044
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 476	48 000
Förutbetald vattenavgift	3 000	3 223
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 388	12 578
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 084	91 831

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	948 070	1 011 051
Transaktionskonto	460 927	3 324 368
Summa kassa och bank	1 408 997	4 335 419

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	19 249 213	19 843 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-132 000	-381 000
Nästa års omsättning av lån	-8 340 000	
Långfristig skuld vid årets slut	10 777 213	19 462 021

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-08-28	462 500,00	0,00	462 500,00	0,00
SWEDBANK	1,43%	2024-11-25	8 480 000,00	0,00	70 000,00	8 410 000,00
SWEDBANK	1,36%	2025-11-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,58%	2027-01-25	1 900 521,00	0,00	61 308,00	1 839 213,00
Summa			19 843 021,00	0,00	593 808,00	19 249 213,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 132.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 8.340 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden om 5 år uppgå till 18.589.213 kr: PR

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	118 204	751 303
Summa leverantörsskulder	118 204	751 303

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	29 310	612
Summa skatteskulder	29 310	612

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	4 202	5 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 008	804 741
Upplupna elkostnader	2 368	2 563
Upplupna vattenavgifter	29 551	13 072
Upplupna kostnader för renhållning	3 640	3 483
Upplupna revisionsarvoden	14 071	13 284
Upplupna styrelsearvoden	75 795	84 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 499	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 202	185 894
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 336	1 112 375

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	31 359 000	31 359 000
Varav i eget förvar	9 186 000	9 186 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har Kronofogden sålt en lägenhet som föreningen hade avgiftsfordringar på och föreningen får täckning för hela sin fordran per bokslutsdatum.

PR

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2024-10-07

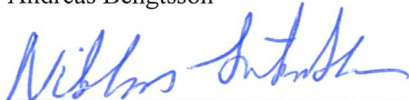
Ort och datum



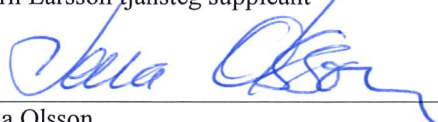
Andreas Bengtsson



Björn Larsson tjänsteg suppleant



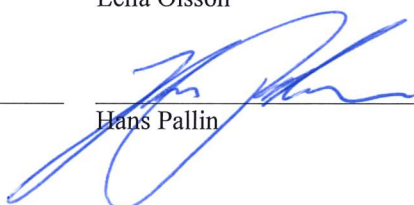
Niklas Löfroth



Lena Olsson

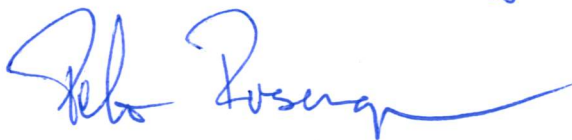


Jan Steen

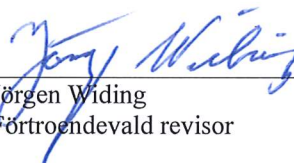


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-08



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka revision AB



Jörgen Widing
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31. 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 2 november 2023.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

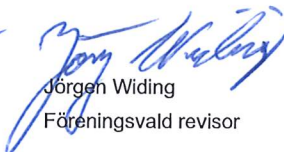
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 28/10-2024



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Jörgen Widing
Föreningsvald 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 804 497	3 009 320
Övriga externa kostnader	214 409	185 437
Personalkostnader	77 939	76 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	641 328	647 928
Finansiella poster	259 302	245 422
Summa kostnader	3 997 475	4 164 775

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	24 371	23 978
Rabatt/återbäring från RB	-300	-1 600
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	45 000
Statuskontroll	18 499	0
Snö- och halkbekämpning	89 139	49 110
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	6 378
Rep bostäder utg för köpta tj	656	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 744	8 325
Rep install utg för köpta tj Värme	28 918	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 146	6 000
Rep install utg för köpta tj El	1 119	2 914
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 299	26 704
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	18 476
Rep markytor utg för köpta tj	16 422	3 200
Rep p-plats utg för köpta tj	4 850	0
Försäkringsskador	136 271	98 556
UH bostäder utg för köpta tj	2 425	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	3 334	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	19 800
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	45 861	18 501
UH installationer utg för köpta tj El	0	14 000
UH huskropp utg för köpta tj Tak	50 035	698 332
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	1 646 617	1 388 719
UH Markytor utg för köpta tj	59 031	22 191
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	12 988	0
UH Garage utg för köpta tj	0	4 025
UH Parkering utg för köpta tj	0	1 213
Fastighetsel	48 734	34 499
Vatten	150 222	125 245
Sophämtning	41 536	38 986
Fastighetsförsäkring	57 618	49 285
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	126 510	139 620
Fastighetsskatt	199 452	167 865
Summa driftkostnader	2 804 497	3 009 320

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

