

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 15 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 5.172.599 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-21. Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 212%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -130 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Färjestad 2:18 med tidigare registreringsbeteckning Stg. 2506. Marken föreningens byggnader är uppförda på innehas 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 bostadsrättsinnehavarna 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 m ²
Total bostadsarea	1 103 m ²

Årets taxeringsvärde	10 944 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 944 000 kr PR

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 67 tkr och planerat underhåll för 497 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 200 000 kr. Fondens behållning uppgår till 0 kr. Föreningen har en underhållsplan upprättad av Riksbyggen som uppdaterades senast i augusti 2024. Underhållsplan på 30 år s.k. evig plan indikerar ett underhållsbehov på 6.203 tkr om tak exkluderas. Detta motsvarar en årlig kostnad på 206 tkr.

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
Huskropp utvändigt, bl.a. balkonger	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	41 986
Huskropp utvändigt	454 923

Planerat underhåll

Tak röda byggnaden, inte tidsatt

Resterande fönster 2024/2025 PR

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	2025
Birgitta Jansson	Ledamot	2025
Anette Nyström	Sekreterare	2024
Urban Ringsby	Vice ordförande	2024
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Löfman	Suppleant	2024
Sophia Jiglin	Suppleant	2024
Urban Fagrell	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Kjellberg	Valberedning	2024

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 höjning med 5,6% på totalt aviserat belopp. Höjningen träder i kraft 2024-09-01. Budgeten ger full kostnadstäckning.

Senaste höjning innan ovanstående var 2023-09-01 med 3,5% på totalt aviserat belopp.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 383 tkr vilken till största delen beror på årets förhållandevis stora underhållskostnad som uppgår till 496 tkr. Då föreningen har ett positivt eget kapital och en positiv soliditet och 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.

Årsavgiften för 2023 inklusive värme och investeringstillägg uppgick i genomsnitt till 1.006 kr/m²/år.

Föreningen har ett rörligt elprisavtal med s.k. månadsmedelspotpris. Förbrukningen för räkenskapsåret uppgick till 9.224 kWh. (föregående år 10.153 kWh).

Medlemsinformation

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

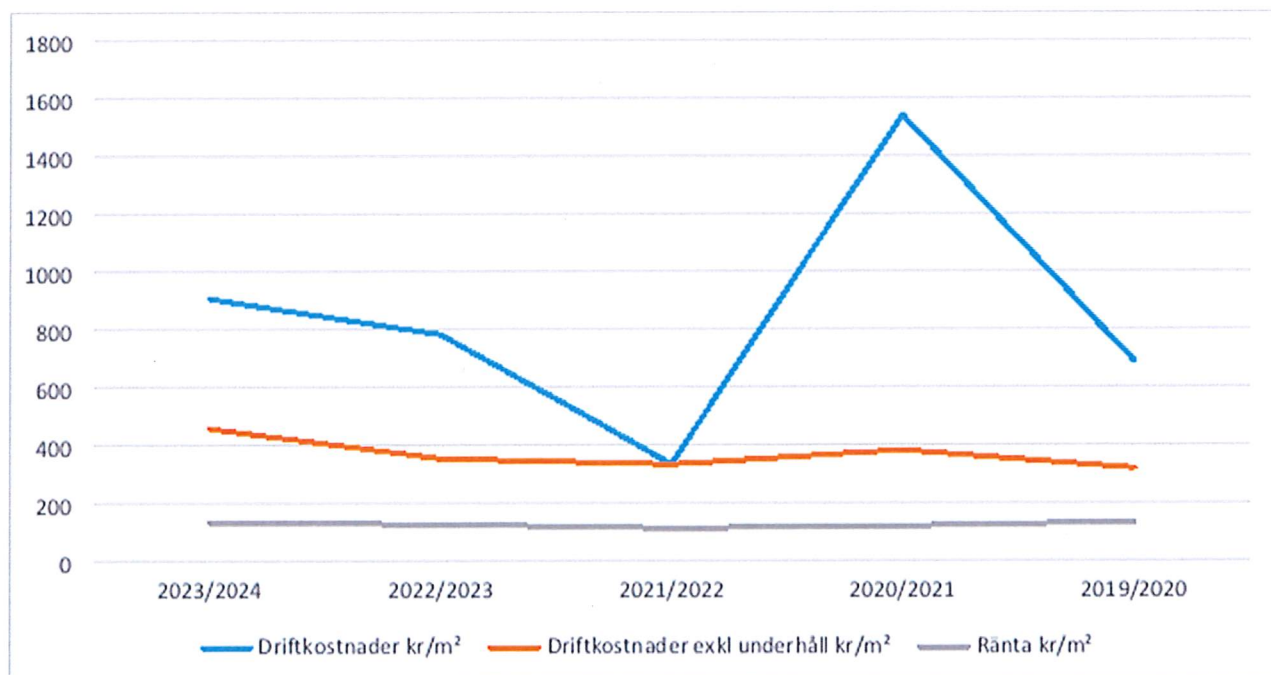
PR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	989	952	952	952	952
Rörelsens intäkter	1 112	1 084	1 074	1 076	1 078
Resultat efter finansiella poster*	-383	-268	239	-1 096	-155
Årets resultat	-383	-268	239	-1 096	-155
Resultat exkl avskrivningar	-130	-15	492	-843	98
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-330	-215	282	-1 053	-82
Balansomslutning	9 057	9 421	9 703	9 808	10 414
Årets kassaflöde	-95	-40	143	-372	-92
Soliditet %*	3	7	10	7	17
Likviditet %	212	314	357	122	252
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	89	88	88
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	863	863	863	863
Driftkostnader kr/kvm	902	777	326	1 539	684
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	452	350	326	378	317
Energikostnad kr/kvm*	187	179	188	169	161
Underhållsfond kr/kvm	0	0	190	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	181	181	190	190	163
Sparande kr/kvm*	332	413	446	396	455
Ränta kr/kvm	128	123	110	119	132
Skuldsättning kr/kvm*	7 728	7 757	7 786	8 049	7 665
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 728	7 757	7 786	8 049	7 665
Räntekänslighet %*	8,6	9,0	9,0	9,3	8,9

* obligatoriska nyckeltal



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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 462 999	0	0	0	-515 692	-268 055
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-268 055	268 055
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-200 000	200 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-383 178
Vid årets slut	1 462 999	0	0	0	-783 747	-383 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-783 747
Årets resultat	-383 178
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa	-1 166 925

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 166 925**

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 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	988 620	951 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 949	132 876
Summa rörelseintäkter		1 111 569	1 084 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-994 968	-857 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 070	-94 598
Personalkostnader	Not 6	-12 802	-16 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 707	-252 707
Summa rörelsekostnader		-1 353 547	-1 220 725
Rörelseresultat		-241 978	-136 225
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	677	4 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-141 877	-136 741
Summa finansiella poster		-141 200	-131 830
Resultat efter finansiella poster		-383 178	-268 055
Årets resultat		-383 178	-268 055

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 476 472	8 729 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 476 472	8 729 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		8 484 472	8 737 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	31 172	29 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	20 888	38 361
Summa kortfristiga fordringar		52 060	68 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	520 691	615 228
Summa kassa och bank		520 691	615 228
Summa omsättningstillgångar		572 751	683 456
Summa tillgångar		9 057 224	9 420 636

PP

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 462 999	1 462 999
Summa bundet eget kapital		1 462 999	1 462 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-783 747	-515 692
Årets resultat		-383 178	-268 055
Summa fritt eget kapital		-1 166 925	-783 747
Summa eget kapital		296 074	679 252
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 795 974	8 523 474
Summa långfristiga skulder		5 795 974	8 523 474
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 727 500	32 500
Leverantörsskulder		0	35 501
Skatteskulder	Not 18	2 199	1 543
Övriga skulder	Not 19	291	291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	235 186	148 076
Summa kortfristiga skulder		2 965 176	217 910
Summa eget kapital och skulder		9 057 224	9 420 636

PR

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt direkt metod.

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-241 978	-136 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	252 707	252 707
	10 729	116 482
Erhållen ränta	1 192	4 396
Erlagd ränta	-142 265	-133 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-130 343	-12 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 653	-10 041
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	52 653	15 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 037	-7 727
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-32 500	-32 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 500	-32 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-94 537	-40 227
Likvida medel vid årets början	615 228	655 455
Likvida medel vid årets slut	520 691	615 228
Kassa och Bank BR	520 691	615 228 PR

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 är upprättad 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	70
Standardförbättringar	Linjär	5-25
Fiberinstallation	Linjär	5 92

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	905 376	868 380
Bränsleavgifter, bostäder	83 244	83 244
Summa nettoomsättning	988 620	951 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	122 376	122 376
Övriga ersättningar	573	4 915
Erhållna statliga bidrag	0	5 525
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	122 949	132 876

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-496 909	-470 722
Reparationer	-66 933	-39 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Tomträttsavgäld	-43 680	-43 680
Försäkringspremier	-26 675	-22 822
Kabel- och digital-TV	-26 177	-23 680
Återbäring från Riksbyggen	100	600
Obligatoriska besiktningar	-15 750	0
Snö- och halkbekämpning	-45 721	0
Vatten	-56 982	-48 990
Fastighetsel	-20 329	-26 807
Uppvärmning	-129 106	-121 657
Sophantering och återvinning	-22 595	-27 818
Material och trädgårdskostnader	-18 131	-6 639
Summa driftskostnader	-994 968	-857 105

PR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-66 874	-65 380
IT-kostnader	-5 700	-5 700
Arvode, yrkesrevisorer	-12 950	-12 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-4 914
Medlems- och föreningsavgifter	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-4 004	-3 418
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-93 070	-94 598

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-2 100	-4 800
Sociala kostnader	-2 702	-3 515
Summa personalkostnader	-12 802	-16 315

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-149 965	-149 965
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 863	-4 863
Avskrivningar tillkommande utgifter	-97 880	-97 880
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-252 707	-252 707

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	160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 459
Övriga ränteintäkter	677	292
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	677	4 751

PR

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-141 511	-135 381
Räntekostnader till kreditinstitut	-366	-1 360
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-141 877	-136 741

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 310 873	-3 160 908
Anslutningsavgifter	-34 037	-29 174
Tillkommande utgifter	-1 340 345	-1 242 465
Markanläggningar	-22 750	-22 750
	-4 708 005	-4 455 297
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	-4 960 712	-4 708 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 476 472	8 729 180
Varav		
Byggnader	7 249 162	7 399 127
Anslutningsavgifter	58 350	63 213
Tillkommande utgifter	1 168 960	1 266 840

PR

Taxeringsvärden

Bostäder	10 944 000	10 944 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

10 944 000	10 944 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

8 600 000	8 600 000
-----------	-----------

varav mark

2 344 000	2 344 000
-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2024-08-31	2023-08-31
------------	------------

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

2024-08-31	2023-08-31
------------	------------

16 andelar á 500:- i Intresseföreningen

8 000	8 000
-------	-------

Summa andra värdepappersinnehav

8 000	8 000
--------------	--------------

Not 14 Övriga fordringar

2024-08-31	2023-08-31
------------	------------

Skattekonto

31 172	29 867
--------	--------

Summa övriga fordringar

31 172	29 867
---------------	---------------

PR

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	515
Förutbetalda försäkringspremier	9 391	7 893
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 584	22 199
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 273	4 114
Förutbetald tomträttsavgäld	3 640	3 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 888	38 361

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	945	945
Transaktionskonto	517 746	612 283
Summa kassa och bank	520 691	615 228

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 523 474	8 555 974
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 500	-32 500
Nästa års omsättning av lån	-2 695 000	
Långfristig skuld vid årets slut	5 795 974	8 523 474

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,90%	Var 90:e dag nästa 24-09-28	568 750,00	0,00	32 500,00	536 250,00
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			8 555 974,00	0,00	32 500,00	8 523 474,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden om 5 år vara 8.360.974 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2.695.000 kr i Swedbank 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. PR

Not 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	2 199	1 543
Summa skatteskulder	2 199	1 543

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	291	291
Summa övriga skulder	291	291

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	18 981	19 369
Upplupna underhållskostnader	84 334	0
Upplupna elkostnader	595	844
Upplupna värmekostnader	4 972	4 568
Upplupna kostnader för renhållning	521	2 090
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 800
Upplupna styrelsearvoden	13 668	16 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 140	92 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 186	148 076

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	10 188 000	10 188 000
Varav i eget förvar	804 000	804 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

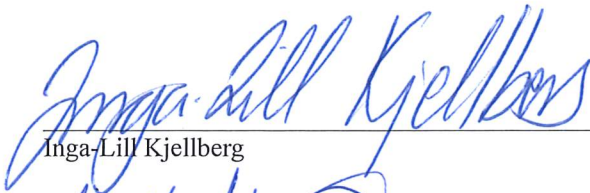
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2024-10-10

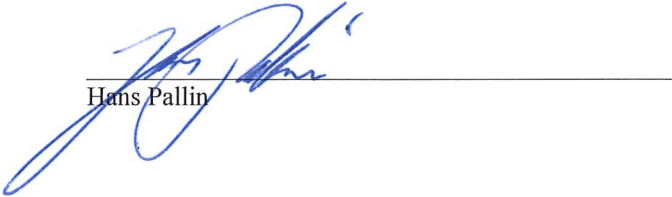
Ort och datum


Inga-Lill Kjellberg


Anette Nyström


Birgitta Jansson


Urban Ringsby


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats Karlstad 2024-10- *28*



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 15 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. 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 utfört 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. 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 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

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 15 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 25/10-2024



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	994 968	857 105
Övriga externa kostnader	93 070	94 598
Personalkostnader	12 802	16 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	252 707	252 707
Finansiella poster	141 200	131 830
Summa kostnader	1 494 747	1 352 555

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	16 443	6 639
Utemiljö extra	1 688	0
Rabatt/återbäring från RB	-100	-600
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	15 750	0
Snö- och halkbekämpning	45 721	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	13 902	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	4 343
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	10 175	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	725	14 914
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	4 304
Rep markytor utg för köpta tj	11 188	12 874
Försäkringsskador	30 943	3 031
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	41 986	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	454 923	355 676
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	115 046
Fastighetsel	20 329	26 807
Fjärrvärme	129 106	121 657
Vatten	56 982	48 990
Sophämtning	20 920	26 332
Extra sophämtning	1 675	1 486
Fastighetsförsäkring	26 675	22 822
Tomträttsavgälder	43 680	43 680
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26 177	23 680
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Summa driftkostnader	994 968	857 105

