

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlstadshus 1
Org nr: 773200-2444

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-05-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 312% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 108 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Måsen 9, Måsen 10 och Måsen 11 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Hööksgatan 29 och 31 samt Långövägen 35 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova

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

Marken är friköpt.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	22
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	27

Total tomtarea 3 909 m²

Bostäder bostadsrätt 1 710 m²

Årets taxeringsvärde 28 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 000 000 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 58 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 153 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 89 kr/år/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 889 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 189 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 172 tkr (101 kr/år/m²).

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll, ventilation	60 000
Markytor	88 175

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Ledin	Ordförande	2024
Britt-Marie Andersson	Ledamot	2024
Rickard Strandberg	Ledamot	2025
Camilla Kylin	Ledamot	2025
Maria Auoja	Ledamot	2025
Joacim Forstén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Hagen	Suppleant	2024
Maria Brander	Suppleant	2024
Mikael Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt arbetet med relining av stammarna. De har även bytt från K2 regelverk till K3.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 175 499 kr. Föreningen har haft höjda driftkostnader i form av snöröjning, värme och räntekostnader. Trots förlusten bedömer styrelsen att föreningen har en fortsatt god ställning och en betryggande likviditet och soliditet. Styrelsen bedömer heller inte att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att fullgöra sina förpliktelser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4% from 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 063 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 40 bostadsrätter upplåtna (föregående år 40 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 861	1 780	1 716	1 675	1 668
Resultat efter finansiella poster*	-175	-5 829	141	101	-764
Årets resultat	-175	-5 829	141	101	-764
Resultat exkl avskrivningar	108	-5 530	440	399	-465
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-64	-5 997	-153	-194	-1 057
Balansomslutning	16 797	13 943	8 755	8 888	8 912
Soliditet %*	21	4	7	5	4
Likviditet %	143	312	347	293	294
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	93	98	97	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,0	0,1	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 124	1 060	1 023	1 001	1 001
Driftkostnader kr/kvm	566	3 945	487	655	1 154
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	478	587	461	607	621
Energikostnad kr/kvm*	256	237	226	206	197
Underhållsfond kr/kvm	14	0	619	298	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	101	273	347	347	346
Sparande kr/kvm*	354	123	284	282	261
Ränta kr/kvm	235	161	57	60	62
Skuldsättning kr/kvm*	7 486	7 641	4 537	4 666	4 794
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 486	7 641	4 537	4 666	4 794
Räntekänslighet %*	6,7	7,2	4,4	4,7	4,8

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 517	0	5 715 000	0	586 480	-5 828 880
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 828 880	5 828 880
Reservering underhållsfond				172 000	-172 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-148 175	148 175	
Årets uppskrivning			3 225 053			
Årets resultat						-175 499
Vid årets slut	27 517	0	8 940 053	23 825	-5 266 225	-175 499

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 242 400
Årets resultat	-175 499
Årets fondreservering enligt stadgarna	-172 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 175
Summa	-5 441 724

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 441 724

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

Resultaträkning

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 860 921	1 779 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 508	172 513
Summa rörelseintäkter		1 976 429	1 952 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-967 471	-6 743 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 146	-476 700
Personalkostnader	Not 6	-34 666	-24 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-283 480	-298 940
Summa rörelsekostnader		-1 755 763	-7 544 026
Rörelseresultat		220 666	-5 591 860
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 917	26 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-402 082	-274 499
Summa finansiella poster		-396 165	-237 020
Resultat efter finansiella poster		-175 499	-5 828 880
Årets resultat		-175 499	-5 828 880

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 159 827	11 336 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	123 394	178 499
Summa materiella anläggningstillgångar		15 283 221	11 514 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	560 000	560 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		560 000	560 000
Summa anläggningstillgångar		15 843 221	12 074 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	60
Övriga fordringar	Not 15	113 031	104 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	150 094	142 463
Summa kortfristiga fordringar		263 125	246 828
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	690 250	1 621 006
Summa kassa och bank		690 250	1 621 006
Summa omsättningstillgångar		953 376	1 867 834
Summa tillgångar		16 796 597	13 942 546

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 517	27 517
Uppskrivningsfond		8 940 053	5 715 000
Fond för yttre underhåll		23 825	0
Summa bundet eget kapital		8 991 395	5 742 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 266 225	586 480
Årets resultat		-175 499	-5 828 880
Summa fritt eget kapital		-5 441 724	-5 242 400
Summa eget kapital		3 549 671	500 117
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 912 809	10 298 170
Summa långfristiga skulder		7 912 809	10 298 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 885 361	2 765 128
Leverantörsskulder	Not 19	156 819	66 166
Övriga skulder	Not 20	21 853	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	270 085	286 965
Summa kortfristiga skulder		5 334 117	3 144 259
Summa eget kapital och skulder		16 796 597	13 942 546

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	220 666	-5 591 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	283 480	298 940
	504 146	-5 292 920
Erhållen ränta	5 917	37 479
Erlagd ränta	-403 836	-230 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 227	-5 486 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 297	-28 404
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	71 379	-49 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 309	-5 564 041
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-826 936	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-826 936	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-265 128	-192 886
Upptagna lån	0	5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 128	5 307 114
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-930 755	-256 927
Likvida medel vid årets början	1 621 006	1 877 933
Likvida medel vid årets slut	690 250	1 621 006
Kassa och Bank BR	690 250	1 621 006

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har bytt från redovisning enligt BFNAR 2016:10 (K2) till redovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Jämförelsesiffrorna för tidigare år har inte räknats om vilket kan innebära en bristfällande jämförbarhet med tidigare år.

Bytet av redovisningsprinciper har inte föranlett någon omräkning av de ingående balanserna.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt direkt metod.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Ersättningar till anställda

Löpande ersättningar till anställda i form av löner, sociala avgifter och liknande kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Föreningen har inga utestående ersättningar för pensioner.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNAR 2012:1.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, enligt komponentavskrivning	Linjär	10-100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Föreningens fastighet är uppskriven med 8 940 053 kr. Hela uppskrivningen är hänförd till marken varför inga avskrivningar sker.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 818 408	1 748 237
Hyror, p-platser	48 595	32 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 082	-884
Summa nettoomsättning	1 860 921	1 779 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	40 320	40 320
Övriga lokalintäkter	62 400	23 400
Övriga ersättningar	12 222	16 122
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-14
Övriga rörelseintäkter	570	700
Försäkringsersättningar	0	91 985
Summa övriga rörelseintäkter	115 508	172 513

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-148 175	-5 740 669
Reparationer	-58 392	-304 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 200	-63 560
Försäkringspremier	-39 165	-33 919
Kabel- och digital-TV	-47 807	-43 866
Återbäring från Riksbyggen	600	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 241	-1 440
Serviceavtal	-11 281	-11 004
Sotning	0	-2 837
Snö- och halkbekämpning	-59 662	-31 707
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 302
Förbrukningsinventarier	-2 788	-19 719
Vatten	-100 158	-78 432
Fastighetsel	-61 517	-89 956
Uppvärmning	-276 222	-237 290
Sophantering och återvinning	-61 759	-57 618
Förvaltningsarvode drift	-28 704	-24 896
Summa driftskostnader	-967 471	-6 743 884

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-422 198	-409 848
IT-kostnader	-9 881	-8 338
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 830	-9 209
Kreditupplysningar	-212	-348
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 460	-28 201
Telefon och porto	0	-1 542
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-2 725	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-470 146	-476 700

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-5 500
Sammanträdesarvoden	-1 800	-12 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-7 866	-4 901
Summa personalkostnader	-34 666	-24 501

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-228 376	-243 836
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 197	-2 197
Avskrivning Installationer	-52 907	-52 907
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-283 480	-298 940

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 547	22 561
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 930
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	36
Övriga ränteintäkter	2 370	752
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 917	26 279

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-402 082	-274 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-402 082	-274 499

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 191 780	12 191 780
Mark	259 947	259 947
Markanläggning	144 160	144 160
	12 595 887	12 595 887
Årets anskaffningar		
Byggnader	826 936	0
	826 936	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 422 823	12 595 887

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 830 515	-6 586 679
Markanläggningar	-144 160	-144 160
	-6 974 675	-6 730 839
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-228 376	-243 836
	-228 376	-243 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 203 051	-6 974 675
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	5 715 000	0
Årets uppskrivning	3 225 053	5 715 000
	8 940 053	5 715 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 159 827	11 336 213
Varav		
Byggnader	5 959 827	11 076 266
Mark	9 200 000	259 947
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Totalt taxeringsvärde	28 000 000	28 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 800 000</i>	<i>18 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 914	55 914
Installationer	529 074	529 074
	584 988	584 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	584 988	584 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-36 138	-33 941
Installationer	-370 350	-317 443
	-406 488	-351 384

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-2 197	-2 197
Installationer	-52 907	-52 907
	-55 104	-55 104

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-38 335	-36 138
Installationer	-423 257	-37 350
	-461 592	-73 488

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	123 395	178 499
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	17 578	19 775
Installationer	105 817	158 724

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	560 000	560 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	560 000	560 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	393	2 033
Skattekonto	112 638	102 272
Summa övriga fordringar	113 031	104 305

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	21 226	17 939
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 099	102 802
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 321	11 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	795	790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 653	9 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 094	142 463

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	690 250	1 621 006
Summa kassa och bank	690 250	1 621 006

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 798 170	13 063 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-265 128	-220 000
Lån som ska villkorsändras under kommande verksamhetsår	-4 620 233	-2 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 912 809	10 298 170

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2024-12-01	2 396 389,00	0,00	11 028,00	2 385 361,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-12-01	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-10-30	546 736,00	0,00	57 480,00	489 256,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-10-30	1 043 422,00	0,00	109 836,00	933 586,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-10-30	3 787 922,00	0,00	76 524,00	3 711 398,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-06-01	2 788 829,00	0,00	10 260,00	2 778 569,00
Summa			13 063 298,00	0,00	265 128,00	12 798 170,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 128 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Förening har två lån som ska omförhandlas under kommande verksamhetsår. Därför anses även det som en kortfristig skuld. Föreningens skuld beräknas om 5 år vara 11 472 530 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	155 581	66 166
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 238	0
Summa leverantörsskulder	156 819	66 166

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	21 853	26 000
Summa övriga skulder	21 853	26 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 620	11 800
Upplupna räntekostnader	44 597	46 351
Upplupna elkostnader	3 538	4 802
Upplupna värmekostnader	9 615	8 579
Upplupna kostnader för renhållning	5 890	3 361
Upplupna revisionsarvoden	13 600	13 600
Upplupna styrelsearvoden	35 400	38 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 825	160 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 085	286 965

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	13 257 000	13 047 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beroende på nyupplåning kopplat till underhållsprojektet, samt världsläget med höjda räntor och driftkostnader, har månadsavgiften höjts de senaste åren. Styrelsen tillsammans med Riksbyggen, arbetar kontinuerligt för att planera föreningens ekonomi så att den är långsiktigt hållbar.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stefan Ledin

Joacim Forstén

Rickard Strandberg

Britt-Marie Andersson

Camilla Kylin

Maria Auoja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529726950

Dokument

Årsredovisning RBF Karlstadshus 1, 2023-2024 klar
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-10-18 13:21:35 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2024-10-21 10:54:14 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Ledin (SL)
RBF Karlstadshus 1
Personnummer 199006273818
stefan.ledin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LEDIN"
Signerade 2024-10-18 13:46:19 CEST (+0200)

Britt-Marie Andersson (BA)
RBF Karlstadshus 1
ambjorby@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARIE FALCON ANDERSSON"
Signerade 2024-10-18 16:01:05 CEST (+0200)

Camilla Kylin (CK)
RBF Karlstadshus 1
camilla.kylin@kau.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA KYLIN"
Signerade 2024-10-21 10:44:53 CEST (+0200)

Maria Auoja (MA)
RBF Karlstadshus 1
maria.auoja@nolbridge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA AUOJA"
Signerade 2024-10-18 15:00:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529726950

Rickard Strandberg (RS)
RBF Karlstadshus 1
rickard.strandberg@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rickard Strandberg"
Signerade 2024-10-18 18:39:20 CEST (+0200)

Joacim Forstén (JF)
Riksbyggen
Joacim.Forsten@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOACIM FORSTÉN"
Signerade 2024-10-18 13:40:44 CEST (+0200)

Peter Rpsengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2024-10-21 10:54:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 1, org. nr 773200-2444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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. 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 2022-07-01 – 2023-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 19 oktober 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 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försumelse 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 revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557529727205

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Karlstadshus nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-10-18 13:23:24 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2024-10-21 10:56:51 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2024-10-21 10:56:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

