

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Karlstadshus 7
Org nr: 7164111655



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 7 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,

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18.362.646 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhållsarbeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 139%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 718 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björknäs 29:1 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 11 friliggande hus och 24 radhuslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsskadeförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	0	10	19	6	0	35

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
24	4

PR

Total tomtarea	16 385 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 653 m ²
Total bostadsarea	3 653 m ²
Årets taxeringsvärde	35 828 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 726 000 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 112 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 20.000 tkr för de närmaste 30 åren om stambyte och tak exkluderas. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 654 tkr (179 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr (137 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av ventilationsaggregat i lägenheterna	2007
Utbyte av ytterbåge på fönster till aluminium	2014
Fasadrenovering	2016/2017/2018
Utbyte av motorvärmare	2018
Utomhusarmatur/markytor	2020
Tak, rengöring och målning	2020
Förberedelse för laddstolpar i garage	2022
Utbyte av vattenmätare	2022
Asfaltering vid parkeringsplatser	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	80 304



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Landevik	Ordförande	2025
Anneli Gustafsson	Vice ordförande	2025
Ulf Lindqvist	Ledamot	2024
Sara Malmborg	Ledamot	2024
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Lillback	Suppleant	2024
Kent Olsson	Suppleant	2024
Per Knöös	Suppleant	2024
Therese Rådström	Suppleant	2024
Mikael Jansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024
Anne-Louise Fröding	Förtroendevald revisor	2024
Hjördis Skagerud	Revisorssuppleant	2024
Ulf Lindqvist	Vicevärd	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,3 % från och med 2024-07-01. Budgeten ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 6,3 %.

Föreningen åsattes nya taxeringsvärden 240101 på 35.828 tkr varav markvärde 12.153 tkr. Gamla marktaxeringsvärdet uppgick till 8.474 tkr. Föreningen har i anslutning till bokslutet gjort en uppskrivning av markvärdet till 9.100 tkr. Årets uppskrivning uppgår till 2.800 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Genomsnittspriset uppgår till 18.435,-/m². (jfr 2023 14.292,-)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. (föregående år 35 st.)

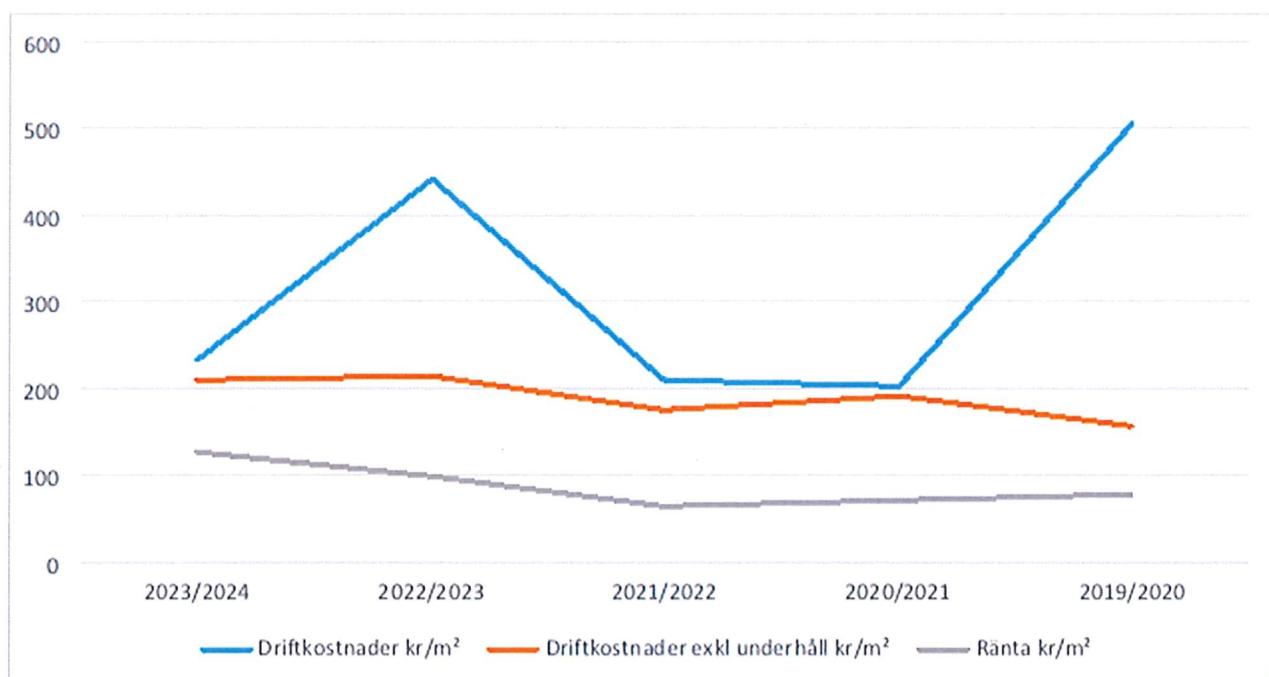
Under året har bostadsrättsföreningen använt 13.954 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 2.680 kWh el. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 284	2 149	2 128	2 128	2 128
Resultat efter finansiella poster*	267	-494	469	497	-636
Resultat exkl avskrivningar	718	-44	919	947	-186
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	218	-594	369	397	-661
Balansomslutning	21 562	18 871	19 880	20 147	17 963
Årets kassaflöde	333	-574	230	245	-349
Soliditet %*	33	21	22	20	6
Likviditet %	139	97	140	103	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	625	588	583	583	583
Driftkostnader kr/kvm	231	440	210	203	505
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	209	213	175	191	155
Energikostnad kr/kvm*	14	15	13	11	10
Underhållsfond kr/kvm	292	178	255	139	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	137	151	151	151	130
Sparande kr/kvm*	218	216	287	271	300
Ränta kr/kvm	127	99	65	70	77
Skuldsättning kr/kvm*	3 872	3 971	4 109	4 322	4 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 872	3 971	4 109	4 322	4 523
Räntekänslighet %*	6,2	6,7	7,1	7,4	7,8

* 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	630 005	0	2 839 907	648 622	328 015	-494 215
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-494 215	494 215
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-80 304	80 304	
Uppskrivning av markvärde			2 800 000			
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						267 096
Vid årets slut	630 005	0	5 639 907	1 068 318	-585 896	267 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-166 200
Årets resultat	267 096
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 304
Summa	-318 800

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Upplösning av uppskrivningsfond	<u>318 800</u>
Att balansera i ny räkning i kr	<u>0</u>

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 993	2 149 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 528	23 435
Summa rörelseintäkter		2 298 521	2 172 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-839 459	-1 607 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 032	-185 977
Personalkostnader	Not 6	-82 321	-71 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-450 672	-450 672
Summa rörelsekostnader		-1 570 484	-2 315 775
Rörelseresultat		728 037	-143 117
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 462	8 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-464 404	-360 216
Summa finansiella poster		-460 942	-351 098
Resultat efter finansiella poster		267 096	-494 215
Årets resultat		267 096	-494 215

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 402 107	18 052 779
Summa materiella anläggningstillgångar		20 402 107	18 052 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		20 408 107	18 058 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	6 031	6 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	106 801	97 745
Summa kortfristiga fordringar		112 832	104 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 041 197	707 797
Summa kassa och bank		1 041 197	707 797
Summa omsättningstillgångar		1 154 029	812 214
Summa tillgångar		21 562 136	18 870 993

PR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 005	630 005
Uppskrivningsfond		5 639 907	2 839 907
Fond för yttre underhåll		1 068 318	648 622
Summa bundet eget kapital		7 338 230	4 118 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-585 896	328 015
Årets resultat		267 096	-494 215
Summa fritt eget kapital		-318 800	-166 200
Summa eget kapital		7 019 430	3 952 334
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 581 104	14 085 301
Summa långfristiga skulder		4 581 104	14 085 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 564 569	419 000
Leverantörsskulder	Not 17	49 259	102 108
Skatteskulder	Not 18	45 707	12 762
Övriga skulder	Not 19	4 884	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	297 183	294 604
Summa kortfristiga skulder		9 961 602	833 358
Summa eget kapital och skulder		21 562 136	18 870 993

PD

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt direkt metod.

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	728 037	-143 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	450 672	450 672
	1 178 709	307 555
Erhållen ränta	3 696	7 314
Erlagd ränta	-467 138	-349 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	715 267	-34 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 649	-13 664
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 591	-19 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	692 027	-67 845
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-358 628	-505 731
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358 628	-505 731
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	333 399	-573 576
Likvida medel vid årets början	707 797	1 281 374
Likvida medel vid årets slut	1 041 197	707 797
Kassa och Bank BR	1 041 197	707 797

PD

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 indirekt 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	%
Byggnader	Linjär	2,0%
Standardförbättringar	Linjär	5,0%

Mark är inte föremål för avskrivningar. Föreningens fastighet är uppskriven med 8.120 tkr. 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	2 273 913	2 139 143
Elavgifter	10 080	10 080
Summa nettoomsättning	2 283 993	2 149 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	13 274	6 249
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	5 042
Övriga rörelseintäkter	1 254	120
Försäkringsersättningar	0	12 024
Summa övriga rörelseintäkter	14 528	23 435

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-80 304	-831 275
Reparationer	-111 822	-187 386
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-262 380	-222 417
Försäkringspremier	-90 436	-77 998
TV och fiberkostnad	-96 344	-95 733
Återbäring från Riksbyggen	300	1 500
Obligatoriska besiktningar	-2 166	-37 125
Snö- och halkbekämpning	-87 226	-49 100
Vatten	-4 554	-4 012
Fastighetsel	-46 180	-50 191
Sophantering och återvinning	-50 136	-48 492
Material	-8 211	-5 607
Summa driftskostnader	-839 459	-1 607 836

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-157 374	-150 642
Laddstolpekostnad eways	-4 470	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 675	-13 229
Övriga förvaltningskostnader	0	-800
Kreditupplysningar	-156	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 694	-7 466
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-3 216	-2 778
Juridiska kostnader	0	-4 850
Övriga externa kostnader	-5 088	-2 852
Summa övriga externa kostnader	-198 032	-185 977

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	0	-1 000
Sammanträdesarvoden	-47 000	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 200	-4 200
Sociala kostnader	-16 121	-13 091
Summa personalkostnader	-82 321	-71 291

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-424 672	-424 672
Avskrivningar standardhöjande åtgärder	-26 000	-26 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-450 672	-450 672

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	120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 069	8 952
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	29
Övriga ränteintäkter	385	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 462	8 998



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-463 378	-360 216
Övriga räntekostnader	-1 026	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-464 404	-360 216

-Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 233 589	21 233 589
Mark	980 000	980 000
Standardhöjande åtgärder	1 902 750	1 902 750
	24 116 339	24 116 339
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 116 339	24 116 339

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 701 810	-9 277 138
Standardhöjande åtgärder	-1 681 750	-1 655 750
	-11 383 560	-10 932 888

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-424 672	-424 672
Årets avskrivning standardhöjande åtgärder	-26 000	-26 000
	-450 672	-450 672

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	5 320 000	5 320 000
Årets uppskrivning	2 800 000	0
	8 120 000	5 320 000

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	11 107 107	11 531 779
Mark	9 100 000	6 300 000
Standardhöjande åtgärderTillkommande utgifter	195 000	221 000

Taxeringsvärden

Småhus	35 828 000	30 726 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	35 828 000	30 726 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 675 000</i>	<i>22 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 153 000</i>	<i>8 474 000</i>

RE

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
12 andelar á 500:- I Intresseföreningen	6 000	6 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	6 031	6 672
Summa övriga fordringar	6 031	6 672

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 570	1 804
Förutbetalda försäkringspremier	49 209	41 227
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 022	38 665
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 000	16 049
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 801	97 745

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	175 760	172 116
Transaktionskonto	865 437	535 681
Summa kassa och bank	1 041 197	707 797

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 145 673	14 504 301
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-432 000	-419 000
Nästa års omsättning av lån	-9 132 569	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 581 104	14 085 301

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,76%	2020-07-28	453 125,00	-443 750,00	9 375,00	0,00
SWEDBANK	1,15%	2023-09-25	1 923 750,00	-1 890 000,00	33 750,00	0,00
SBAB	5,30%	2024-01-17	1 109 410,00	-1 065 410,00	44 000,00	0,00
SBAB	5,65%	2024-06-26	2 348 869,00	-2 322 769,00	26 100,00	0,00
SWEDBANK		2024-06-28	0,00	33 750,00	33 750,00	0,00
SBAB		2024-07-17	0,00	22 000,00	22 000,00	0,00
SWEDBANK	3,84%	2024-08-23	3 126 080,00	0,00	0,00	3 126 080,00
SWEDBANK	1,25%	2025-04-25	5 543 065,00	0,00	147 986,00	5 395 079,00
SWEDBANK	4,78%	2024-07-28	0,00	1 043 410,00	0,00	1 043 410,00
SWEDBANK	3,99%	2026-03-25	0,00	4 622 769,00	41 665,00	4 581 104,00
Summa			14 504 299,00	0,00	358 626,00	14 145 673,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 432 000 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 9 132 569 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 lån om 5 år vara 11 985 673 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	49 259	102 108
Summa leverantörsskulder	49 259	102 108

Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	45 707	12 762
Summa skatteskulder	45 707	12 762

PR

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	4 884	4 884
Summa övriga skulder	4 884	4 884

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	27 455	30 189
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 725
Upplupna elkostnader	2 647	2 480
Upplupna kostnader för renhållning	3 513	3 245
Upplupna revisionsarvoden	14 980	13 680
Upplupna styrelsearvoden	86 040	72 180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 548	167 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 183	294 604

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	21 545 300	21 545 300
Varav i eget förvar	6 821 300	722 300

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.

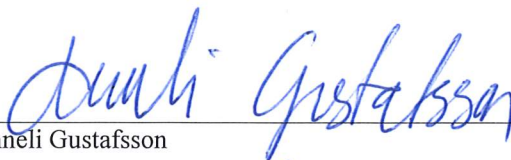


Styrelsens underskrifter

Karlstad 2024-09-25
Ort och datum



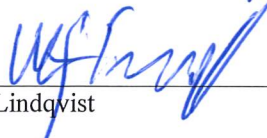
Lena Landevik



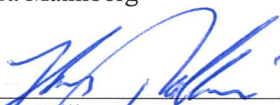
Anneli Gustafsson



Sara Malmberg



Ulf Lindqvist

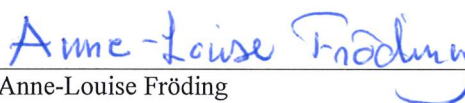


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats Karlstad 2024-10-07



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Anne-Louise Fröding
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 7, org. nr 716411-1655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 7 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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 vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. 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 age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifiera

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 10 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 7 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 revisionssed 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.

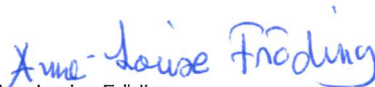
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 7/10 -2024



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Ann-Louise Fröding
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	839 459	1 607 836
Övriga externa kostnader	198 032	185 977
Personalkostnader	82 321	71 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	450 672	450 672
Finansiella poster	460 942	351 098
Summa kostnader	2 031 426	2 666 873

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	8 211	5 607
Rabatt/återbäring från RB	-300	-1 500
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	37 125
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2 166	0
Snö- och halkbekämpning	87 226	49 100
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 241	26 747
Rep install utg för köpta tj El	0	2 172
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 687	999
Rep markytor utg för köpta tj	3 000	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	4 470
Försäkringsskador	99 894	152 998
UH bostäder utg för köpta tj	0	97 183
UH installationer utg för köpta tj Värme	69 735	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	10 569	16 638
UH installationer utg för köpta tj El	0	61 363
UH Markytor utg för köpta tj	0	27 454
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	628 638
Fastighetsel	46 180	50 191
Vatten	4 554	4 012
Sophämtning	40 586	37 496
Extra sophämtning	9 550	10 995
Fastighetsförsäkring	90 436	77 998
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	96 344	95 733
Fastighetsskatt	262 380	222 417
Summa driftkostnader	839 459	1 607 836

RBF Karlstadshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 7 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

