

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen BRF Karlstadshus 8
Org nr: 716411-1697



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 18.311.432 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 411% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Marken föreningen är uppförd på innehav med tomträtt på fastigheterna Tamburinen 1 och Kastanjetten 2 i Karlstads kommun. På fastigheterna finns 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	5	16	24	12	0	57

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

Total tomtarea	18 603 m ²
Årets taxeringsvärde	52 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 276 000 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 73 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21.374 tkr för de närmaste 30 åren efter avdrag för behållning i fonden. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 712 tkr (137 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 125 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2015/2016
Utbyte av fönsterytterbågar	2016/2017
Utbyte av garageportar	2017/2018
Rengöring av tak	2019/2020
Övervakningssystem för vatten och brand	2021/2022
Ombyggnad sophus	2021/2022
Utbyte av takfläktar	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	44 451
Installationer	28 122
Garage och p-platser	36 439

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Olson	Ordförande	2023
Hans Pettersson	Vice ordf,sekreterare	2023
Leif Nordmark	Ledamot	2024
Monica Eliasson	Ledamot	2024
Almantas Dobrovolskis	Ledamot	2023
Kristin Prah Hedqvist	Ledamot	2024
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bakhtiyar Ahmadi	Suppleant	2023
Eva Vargas Moberg	Suppleant	2023
Henric Barkman	Suppleant	2023
Magnus Berglund	Suppleant	2023
Mathias Jensen	Suppleant	2023
Mette Johnsen Helgerud	Suppleant	2023
Mikael Jansson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Monica Björkenbeck	Föreningsrevisor	2023
Anna Sundell	Rev suppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Gårdsvårdar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Pettersson och Mattias Jensen	2023
Leif Nordmark	2023
Monica Eliasson och Mette Helgeland	2023

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 en höjning av årsavgiften med 3,2%.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Årsavgiften vid räkenskapsårets ingång uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 45.476 kWh fastighetsel och 844 Mwh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 2.248 kWh el och en minskning med 13 Mwh värme. Vattenförbrukningen uppgick till 7.125 m³ jämfört med 7.201 m³ föregående räkenskapsår, en minskning med 76 m³.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Genomsnittspriset per kvadratmeter uppgick till 15.863,- (föregående år 12.665,-). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 57 bostadsrätter placerade. (föregående år 57 st.)

Flerårsöversikt

tkr

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 687	3 687	3 553	3 547	3 700
Resultat efter finansiella poster	381	1	577	114	1 013
Årets resultat	381	1	577	114	1 013
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	154	164	164	164
Balansomslutning	22 979	23 470	24 585	24 849	25 272
Soliditet	36%	33%	32%	29%	28%
Likviditet i % exklusive låneomförhandlingar	414%	411%	408%	358%	390%
Kommande verksamhetsår					
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m ²	391	508	351	444	320
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	370	392	328	317	293
Ränta, kr/m ²	43	43	45	42	36
Underhållsfond, kr/m ²	914	809	776	632	595
Lån, kr/m ²	2 695	2 918	3 119	3 238	2 918

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	0	4 198 646	2 940 506	837
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					837	-837
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-109 012	109 012	
Årets resultat						381 423
Vid årets slut	716 006	0	0	4 739 634	2 400 355	381 423

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 941 344
Årets resultat	381 423
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 012
Summa	2 781 779

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 781 779

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 552 847	3 698 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 801	89 147
Summa rörelseintäkter		3 587 648	3 787 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 026 393	-2 634 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 075	-185 921
Personalkostnader	Not 6	-158 532	-125 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 429	-621 429
Summa rörelsekostnader		-3 019 429	-3 567 881
Rörelseresultat		568 218	219 304
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	570	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 100	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-222 465	-221 272
Summa finansiella poster		-186 795	-218 467
Resultat efter finansiella poster		381 423	837
Årets resultat		381 423	837

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 642 234	18 263 663
Summa materiella anläggningstillgångar		17 642 234	18 263 663
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		17 670 734	18 292 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 443	2
Övriga fordringar	Not 14	163 242	86 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	191 646	243 557
Summa kortfristiga fordringar		356 331	329 786
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	231 394	231 394
Summa kortfristiga placeringar		231 394	231 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 720 063	4 616 823
Summa kassa och bank		4 720 063	4 616 823
Summa omsättningstillgångar		5 307 788	5 178 003
Summa tillgångar		22 978 523	23 470 166

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		716 006	716 006
Fond för yttre underhåll		4 739 634	4 198 646
Summa bundet eget kapital		5 455 640	4 914 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 400 356	2 940 506
Årets resultat		381 423	837
Summa fritt eget kapital		2 781 779	2 941 344
Summa eget kapital		8 237 419	7 855 996
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 459 826	14 355 420
Summa långfristiga skulder		13 459 826	14 355 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	523 000	783 000
Leverantörsskulder	Not 19	202 485	91 903
Övriga skulder	Not 20	11 853	11 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	543 939	371 994
Summa kortfristiga skulder		1 281 277	1 258 750
Summa eget kapital och skulder		22 978 523	23 470 166

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	2,0%
Standardförbättringar, fönster	Linjär	5,0%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 406 777	3 552 228
Hyror, garage	133 200	133 810
Hyror, p-platser	15 600	15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-610
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 730	-2 990
Summa nettoomsättning	3 552 847	3 698 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	11 006	11 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-1
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	23 801	0
Försäkringsersättningar	0	77 425
Summa övriga rörelseintäkter	34 801	89 147

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-109 012	-602 442
Reparationer	-72 825	-272 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 722	-98 253
Tomträttsavgäld	-204 504	-204 504
Försäkringspremier	-113 895	-107 822
Kabel- och digital-TV	-115 799	-115 954
Radonmätning	0	-32 405
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 600
Obligatoriska besiktningar	-3 118	0
Securitasavtal	-7 260	-6 570
Snö- och halkbekämpning	-157 499	-123 032
Förbrukningsinventarier	-8 212	-1 885
Vatten	-230 684	-187 286
Fastighetsel	-114 654	-101 535
Uppvärmning	-654 246	-657 232
Sophantering och återvinning	-81 785	-72 281
Material	-53 479	-53 741
Summa driftskostnader	-2 026 393	-2 634 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode inclusive underhållsplan	-133 458	-127 911
IT-kostnader	-2 156	-808
Arvode, yrkesrevisorer	-13 150	-9 738
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	0
Kreditupplysningar	-1 169	-427
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 156	-13 192
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Konsultarvoden (licensavtal vatten och brandövervakning)	-29 730	-27
Bankkostnader	-2 158	-2 134
Övriga externa kostnader	-15 026	-26 213
Summa övriga externa kostnader	-213 075	-185 921

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-78 802	-52 260
Övriga ersättningar	-10 800	-10 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 441	-39 443
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-29 989	-21 558
Summa personalkostnader	-158 532	-125 561

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-606 429	-606 429
Avskrivningar standardförbättringar	-15 000	-15 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621 429	-621 429

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	570	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	570	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	34 258	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	69
Övriga ränteintäkter	842	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 100	69

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-222 465	-221 272
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-222 465	-221 272

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 270 894	30 270 894
Tillkommande utgifter	300 000	300 000
	30 570 894	30 570 894
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 570 894	30 570 894

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 224 731	-11 618 303
Standardförbättringar, fönster	-82 500	-67 500
	-12 307 231	-11 685 303

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-606 429	-606 429
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 000	-15 000
	-621 429	-621 429

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 928 660	-12 307 231
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	17 439 734	18 046 162
Tillkommande utgifter	202 500	217 500

Taxeringsvärden

Bostäder	51 110 000	51 110 000
Lokaler	1 166 000	1 166 000

Totalt taxeringsvärde

	52 276 000	52 276 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 732 000</i>	<i>40 732 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 544 000</i>	<i>11 544 000</i>



Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28 500	28 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28 500	28 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 443	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 443	2

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	10 253	14 243
Skattekonto	72 826	71 984
Andra kortfristiga fordringar	80 163	0
Summa övriga fordringar	163 242	86 227

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 980	0
Förutbetalda försäkringspremier	60 196	53 698
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 365	32 364
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 979	28 944
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	77 425
Förutbetald tomträtsavgäld	51 126	51 126
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 646	243 557

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristiga placeringar (fonder)	231 394	231 394
Summa övriga kortfristiga placeringar	231 394	231 394

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	3 190 022	2 382 240
Transaktionskonto	1 530 041	2 234 583
Summa kassa och bank	4 720 063	4 616 823

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	13 982 826	15 138 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-523 000	-783 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 459 826	14 355 420

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2023-12-06	7 232 992,00	0,00	241 579,00	6 991 413,00
SBAB		Lånet löst 230614	672 436,00	0,00	672 436,00	0,00
SBAB	1,48%	2024-12-06	7 232 992,00	0,00	241 579,00	6 991 413,00
Summa			15 138 420,00	0,00	1 230 594,00	13 982 826,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 523.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller ett lån på f.n. 6.991.000:- under nästa räkenskapsår. Resterande del 6.991.000 kr förfaller 1,5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	202 485	91 903
Summa leverantörsskulder	202 485	91 903

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	11 853	11 853
Summa övriga skulder	11 853	11 853

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	34 000	35 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 457
Upplupna elkostnader	4 952	7 638
Upplupna värmekostnader	20 214	21 000
Upplupna kostnader för renhållning	6 551	6 550
Upplupna revisionsarvoden	24 290	11 140
Upplupna styrelsearvoden	139 744	114 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 697	8 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 491	164 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 939	371 994

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	29 040 000	29 040 000
Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Föreningens fonder med ett anskaffningsvärde på 231.394 kr hade ett marknadsvärde per bokslutsdatum på 1.096.977 kr. Föreningen har f.n. 2 lån på vardera 6.991.000 kr. Ett lån löstes i våras. Lånet som skall villkorsändras i december 2023 har en befintlig ränta på 1,42%. I budget har kalkylerats med 4,0%.

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2023-09-25
Ort och datum



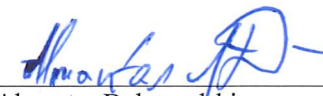
Carina Olson



Hans Pettersson



Kristin Prahl Hedqvist



Almantas Dobrovolskis



Leif Nordmark



Monica Eliasson

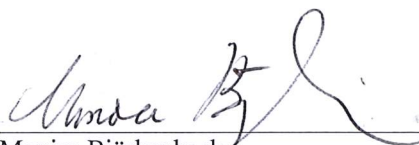


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-05
KPMG



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Monica Björkenbeck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Karlstadshus 8, org. nr 716411-1697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Karlstadshus 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Karlstadshus 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 2023-10-05

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Monica Björkenbeck
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 026 393	2 634 970
Övriga externa kostnader	213 075	185 921
Personalkostnader	158 532	125 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	621 429	621 429
Finansiella poster	186 795	218 467
Summa kostnader	3 206 224	3 786 347

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	53 479	53 741
Pcb/radon	0	32 405
Rabatt/återbäring från RB	-2 300	-2 600
Obligatoriska besiktningkostnader	3 118	0
Bevakningskostnader	7 260	6 570
Snö- och halkbekämpning	157 499	123 032
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	13 912
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 489	15 139
Rep install utg för köpta tj Ventilation	26 013	7 675
Rep install utg för köpta tj El	0	9 525
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 879	10 945
Rep markytor utg för köpta tj	11 055	8 695
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	3 928	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 250	9 139
Rep garage utg för köpta tj	12 211	0
Vattenskador	0	197 597
UH bostäder utg för köpta tj	0	228 960
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	44 451	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	22 822	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	5 300	107 569
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	6 000
UH Markytor utg för köpta tj	0	52 575
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	36 439	0
Underhåll Övrigt	0	207 338
Fastighetsel	114 654	101 535
Fjärrvärme	654 246	657 232
Vatten	230 684	187 286
Sophämtning	76 947	72 281
Extra sophämtning	2 403	0
Hyra container	2 435	0
Fastighetsförsäkring	113 895	107 822
Tomträttsavgälder	204 504	204 504
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	115 799	115 954
Fastighetsskatt	101 722	98 253
Förbrukningsinventarier	8 212	1 885
Summa driftkostnader	2 026 393	2 634 970



RBF Karlstadshus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlstadshus 8 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

