

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Karlstadshus 8
Org nr: 7164111697



uz

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 18.315.635 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. utförda underhålls och investeringsinsatser.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 408% till 411%.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Marken föreningen är uppförd på innehas 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 bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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	5	16	24	12	0	57

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	10

Total tomtarea	18 603 m ²
Total bostadsarea	5 188 m ²

Årets taxeringsvärde	52 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 456 000 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 273 tkr och planerat underhåll för 602 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12.379 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad efter avdrag för ingående fondbehållning på 818 tkr (159 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 154 kr/m². Notera att i en 30 årsplan s.k. evig avsättning så ligger behovet på i genomsnitt 167 kr/m² och år.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övervakningssystem för vatten och brand	228 960
Utbyte av takfläktar	113 569
Markytor	52 575
Ombyggnad sophus	207 338

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	2022
Monica Eliasson	Ledamot	2022
Kristin Prahll Hedqvist	Ledamot	2022
Bo Gösta Karlsson	Ledamot	2023
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Höglund	Suppleant	2022
Pasi Pasanen	Suppleant	2022
Mikael Jansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Magnus Berglund	Föreningsrevisor	2022
Monica Björkenbeck	Rev suppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Berglund	2022
Henric Backman	2022
Ahmadi Bakhtiyar	2022

Gårdsvårdar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Pettersson och Bo-Gösta Karlsson	2022
Leif Nordmark	2022
Monica Eliasson och Jenny Höglund	2022

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 oförändrad årsavgift. Styrelsen beslutade i anslutning till fastställandet av budgeten att det skall tas ut halv hyra för juli månad 2022 kopplat till föreningens starka ekonomi. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1,0 %. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 47.724 kWh el och 857 Mwh värmeenergi. Det är en ökning med 2.103 kWh el och 12 Mwh värme. Föreningen har rörligt elpris. Vattenförbrukningen har ökat från 6.801 m³ föregående år till 7.201 m³ för räkenskapsåret. En ökning med 400 m³ eller 5,9%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.) Genomsnittspriset per kvadratmeter uppgår till 12.665:- (föregående år 13.531:-).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 57 bostadsrätter placerade. (föregående år 57 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 687	3 553	3 547	3 700	3 698
Resultat efter finansiella poster	1	577	114	1 013	244
Årets resultat	1	577	114	1 013	244
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	154	164	164	164	154
Balansomslutning	23 470	24 585	24 849	25 272	24 869
Soliditet	33%	32%	29%	28%	25%
Likviditet i % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	411%	408%	358%	390%	337%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m ²	508	351	444	320	463
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	392	328	317	293	300
Ränta, kr/m ²	43	45	42	36	33
Underhållsfond, kr/m ²	809	776	632	595	400
Lån, kr/m ²	2 918	3 119	3 238	3 369	3 495

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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 006	0	0	4 001 089	2 561 423	576 641
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					576 641	-576 641
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-602 443	602 443	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						837
Vid årets slut	716 006	0	0	4 198 646	2 940 507	837

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 138 063
Årets resultat	837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	602 443
Summa	2 941 344

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 941 344**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-07-01		2020-07-01	
	2022-06-30		2021-06-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 698 038		3 552 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 147		21 181
Summa rörelseintäkter		3 787 185		3 573 910
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 634 970		-1 820 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 921		-180 139
Personalkostnader	Not 6	-125 561		-147 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 429		-621 429
Summa rörelsekostnader		-3 567 881		-2 768 984
Rörelseresultat		219 304		804 926
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736		2 736
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	69		1 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-221 272		-232 984
Summa finansiella poster		-218 467		-228 286
Resultat efter finansiella poster		837		576 641
Årets resultat		837		576 641

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 263 663	18 885 091
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 263 663	18 885 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		18 292 163	18 913 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2	0
Övriga fordringar	Not 15	86 227	90 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	243 557	165 148
Summa kortfristiga fordringar		329 786	255 305
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	231 394	231 394
Summa kortfristiga placeringar		231 394	231 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 616 823	5 184 846
Summa kassa och bank		4 616 823	5 184 846
Summa omsättningstillgångar		5 178 003	5 671 545
Summa tillgångar		23 470 166	24 585 136

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	716 006	716 006	
Fond för yttre underhåll	4 198 646	4 001 089	
Summa bundet eget kapital	4 914 652	4 717 095	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 940 506	2 561 423	
Årets resultat	837	576 641	
Summa fritt eget kapital	2 941 344	3 138 063	
Summa eget kapital	7 855 996	7 855 159	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 355 420	15 338 768
Summa långfristiga skulder		14 355 420	15 338 768
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	783 000	746 000
Leverantörsskulder	Not 20	91 903	89 683
Övriga skulder	Not 21	11 853	11 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	371 994	543 673
Summa kortfristiga skulder		1 258 750	1 391 209
Summa eget kapital och skulder		23 470 166	24 585 136

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 552 228	3 406 833
Hyror, garage	133 810	133 201
Hyror, p-platser	15 600	15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-610	-1 936
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 990	-969
Summa nettoomsättning	3 698 038	3 552 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	11 723	13 269
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Återvunna fordringar	0	2 827
Försäkringsersättningar	77 425	4 368
Summa övriga rörelseintäkter	89 147	21 181

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-602 442	-127 895
Reparationer	-272 627	-97 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 253	-94 313
Tomträttsavgäld	-204 504	-181 872
Försäkringspremier	-107 822	-97 121
Kabel- och digital-TV	-115 954	-92 899
Radonsanering	-32 405	-27 844
Återbäring från Riksbyggen	2 600	1 600
Securitasavtal	-6 570	-6 270
Snö- och halkbekämpning	-123 032	-76 931
Förbrukningsinventarier	-1 885	0
Vatten	-187 286	-196 205
Fastighetsel	-101 535	-56 596
Uppvärmning	-657 232	-633 985
Sophantering och återvinning	-72 281	-96 836
Material	-53 741	-35 939
Summa driftskostnader	-2 634 970	-1 820 225

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode	-127 911	-126 303
IT-kostnader	-808	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 738	-9 400
Kreditupplysningar	-427	-1 070
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 192	-15 644
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Konsultarvoden	-27	0
Bankkostnader	-2 134	-1 716
Övriga externa kostnader	-26 213	-20 533
Summa övriga externa kostnader	-185 921	-180 139

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-52 260	-68 302
Sammanträdesarvoden	-10 800	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 443	-37 444
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 502
Sociala kostnader	-21 558	-27 343
Summa personalkostnader	-125 561	-147 191

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-606 429	-606 429
Avskrivningar Standardförbättringar	-15 000	-15 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-621 429	-621 429

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 736	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 736	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	1 962
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69	1 962

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-221 272	-232 984
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 272	-232 984

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 270 894	30 570 894
Standardförbättringar, fönster	300 000	300 000
	30 570 894	30 570 894
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 570 894	30 570 894

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 618 303	-11 011 874
Standardförbättringar, fönster	-67 500	-52 500
	-11 685 803	-11 064 374

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-606 429	-606 429
Årets avskrivning Standardförbättringar, fönster	-15 000	-15 000
	-621 429	-621 429

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-12 307 231** **-11 685 803****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 263 663** **18 885 091****Varav**

Byggnader	18 046 162	18 652 591
Standardförbättringar, fönster	217 500	232 500

Taxeringsvärden

Bostäder	51 110 000	48 340 000
Lokaler	1 166 000	1 116 000

Totalt taxeringsvärde**52 276 000** **49 456 000**

varav byggnader

40 732 000 37 282 000

varav mark

11 544 000 12 174 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	39 820	39 820
Akkumulerade avskrivningar	-39 820	-39 820
Restvärde	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28 500	28 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	28 500	28 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	14 243	18 173
Skattekonto	71 984	71 984
Summa övriga fordringar	86 227	90 157

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	53 698	53 580
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 364	31 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 944	28 851
Upplupen intäkt försäkringsersättning	77 425	0
Förutbetald tomträttsavgäld	51 126	51 126
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 557	165 148

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristiga placeringar	231 394	231 394
Summa övriga kortfristiga placeringar	231 394	231 394

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 382 240	2 375 560
Transaktionskonto	2 234 583	2 809 286
Summa kassa och bank	4 616 823	5 184 846

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	15 138 420	16 084 768
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-783 000	-746 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 355 420	15 338 768

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,67%	2021-12-14	1 172 436,00	-822 436,00	350 000,00	0,00
SBAB	1,67%	2022-12-14	0,00	822 436,00	150 000,00	672 436,00
SBAB	1,42%	2023-12-06	7 456 166,00	0,00	223 174,00	7 232 992,00
SBAB	1,48%	2024-12-06	7 456 166,00	0,00	223 174,00	7 232 992,00
Summa			16 084 768,00	0,00	946 348,00	15 138 420,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 783.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller ett lån på f.n 672.000 kr under nästa räkenskapsår. Resterande del 14.466 000 kr 2-2,5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare till slutbetalning skett.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	91 903	89 683
Summa leverantörsskulder	91 903	89 683

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	11 853	11 853
Summa övriga skulder	11 853	11 853

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	35 000	36 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 457	56 719
Upplupna elkostnader	7 638	4 182
Upplupna värmekostnader	21 000	20 347
Upplupna kostnader för renhållning	6 550	8 895
Upplupna revisionsarvoden	11 140	11 268
Upplupna styrelsearvoden	114 004	121 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 099	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	164 106	284 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 994	543 673

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	29 040 000	29 040 000
Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningens lån ligger med riskspridning på olika bindningstider. Enär föreningen endast har ett lån (672 tkr) med rörlig ränta och ingen villkorsändring av bundna lån så har marknadsränteuppgången endast marginell påverkan på det nya räkenskapsåret.

Beträffande elkostnader så har föreningen en budgeterad årsförbrukning på 47.000 kWh med ett rörligt elpris.

En fördyring är att vänta. Underhållsplanen innehåller dock relativt små kostnader för 2023 respektive 2024 varför merkostnaden för elen sannolikt kostnadsmässigt parerar av ett lägre utfall på underhållskostnader.

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2022-10-03

Ort och datum



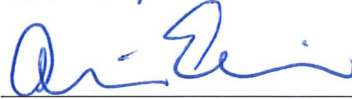
Carina Olson



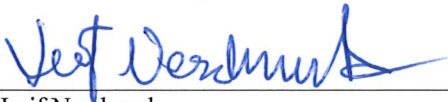
Hans Pettersson



Kristin Prahel Hedqvist



Monica Eliasson



Leif Nordmark

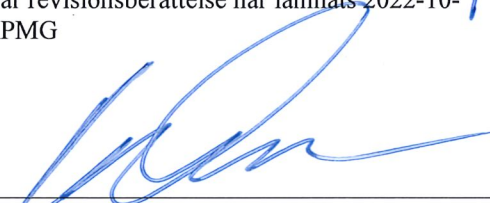


Bo-Gösta Karlsson

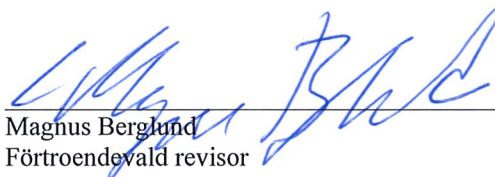


Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-17
KPMG



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Magnus Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om BRFer, en ordlista samt nyckeltal om föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 8 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 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 2022-10-17

KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Magnus Berglund
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 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 skuldtynad 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.

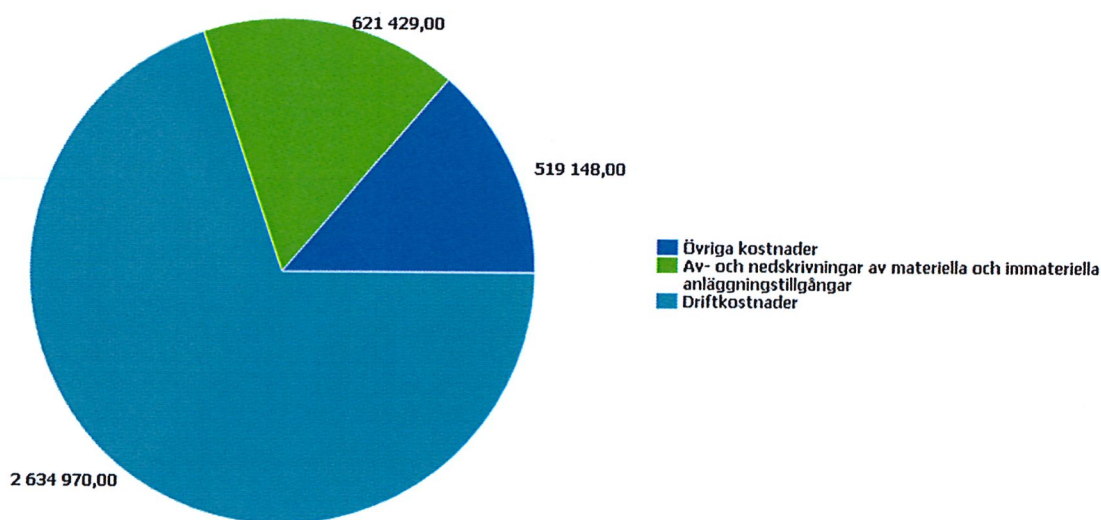
Underhållsplan

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 planeriga 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	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 634 970	1 820 225
Övriga externa kostnader	185 921	180 139
Personalkostnader	114 761	147 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	621 429	621 429
Finansiella poster	218 467	228 286
Summa kostnader	3 775 547	2 997 269



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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

