

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Karlstadshus 16
Org nr: 716451-1078



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlstadshus 16 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 10.515.928 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1988-09-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-21.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är väsentligt bättre än föregående år p.g.a. att det inte varit något utfall på planlagt underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350% till 455%.

I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björknäs 20:6 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 33 lägenheter samt carportar uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Skolbacken i Skattkärr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsskade-försäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
0	8	4	19	2	33

pe

Dessutom tillkommer 33 parkeringsplatser i carport med motorvärmare.

Total tomtarea	11 052 m ²
Total bostadsarea	3 238 m ²

Årets taxeringsvärde	18 471 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 471 000 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 129 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2.100 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 210 tkr (65 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 139 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2014/2015	
Balkongrenovering	2014/2015	
Nya altandörrar	2015/2016	
Utbyte av värmepannor och ventilation	2016	
Renovering av lekplats	2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Bengtsson	Ordförande	2021
Staffan Leklem	ledamot	2020
Eva-Lotta Palm	Sekreterare	2021
Niklas Löfroth	Vice ordförande	2021
Jan Steen	Ledamot	2020
Hans Pallin	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annelie Karlin	Suppleant	2020
Jennie Lindstedt	Suppleant	2020
Mikael Jansson	Suppl Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Jörgen Widing	Föreningsrevisor	2020
Siif Hedstöm	Rev. suppleant	2020

Valberedning

Lena Olsson	Valberedning	2020
Ida Mattson	Valberedning	2020

Vicevärd

Jörgen Olsson	Vicevärd	2020
---------------	----------	------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år. Respektive lgh betalar själva värmen.

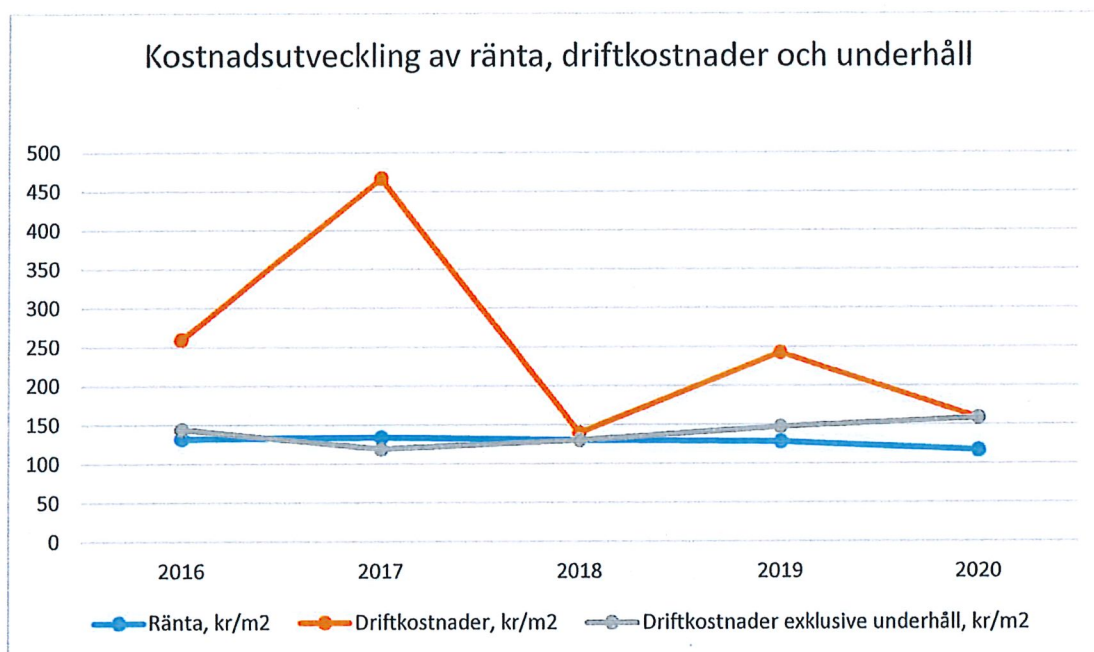
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)
 Genomsnittspriset uppgår till 12.975:- /m². (föregående år 16.175:- / m²).

Under året har bostadsrättsföreningen använt 8.257 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 49 kWh el. PE

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	2 116	2 082	2 082	2 080	2 088
Resultat efter finansiella poster	475	169	489	-565	99
Årets resultat	475	169	489	-565	99
Avsättning till underhållsfond kr/m²	139	139	124	124	124
Balansomslutning	24 377	24 326	24 472	24 346	23 165
Soliditet	12,2%	10,2%	9,5%	7,5%	10%
Likviditet	455%	350%	316%	221%	163%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	680	674	674	674	643
Driftkostnader, kr/m²	158	242	139	466	259
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	158	147	130	119	144
Ränta, kr/m²	117	128	130	134	132
Underhållsfond, kr/m²	297	158	115	0	9
Lån, kr/m²	6 481	6 599	6 717	6 835	6 298
Vattenförbrukning, m³	3 371	3 352	3 238	3 691	3 591
El, kWh	8 257	8 303	8 648	8 353	9 168

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. pe

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	2 353 999	0	0	512 862	-542 712	169 376
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					169 376	-169 376
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						475 508
Vid årets slut	2 353 999	0	0	962 862	-823 336	475 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-373 336
Årets resultat	475 508
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Summa	-347 828

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 347 828
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 116 204	2 082 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 919	116 679
Summa rörelseintäkter		2 240 123	2 198 811
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-511 726	-784 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 249	-94 970
Personalkostnader	Not 6	-128 315	-96 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 021	-642 021
Summa rörelsekostnader		-1 386 312	-1 617 984
Rörelseresultat		853 811	580 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-378 409	-413 035
Summa finansiella poster		-378 303	-411 451
Resultat efter finansiella poster		475 508	169 376
Årets resultat		475 508	169 376 <i>ge</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 666 567	21 296 488
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	41 800	53 900
Summa materiella anläggningstillgångar		20 708 367	21 350 388
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	16 500	16 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 500	16 500
Summa anläggningstillgångar		20 724 867	21 366 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 243	0
Övriga fordringar	Not 15	44	7 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	49 278	52 168
Summa kortfristiga fordringar		50 565	59 257
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 602 022	2 899 657
Summa kassa och bank		3 602 022	2 899 657
Summa omsättningstillgångar		3 652 587	2 958 914
Summa tillgångar		24 377 453	24 325 802

96

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 353 999	2 353 999
Fond för yttre underhåll		962 862	512 862
Summa bundet eget kapital		3 316 861	2 866 861
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-823 336	-542 712
Årets resultat		475 508	169 376
Summa fritt eget kapital		-347 828	-373 335
Summa eget kapital		2 969 033	2 493 526
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 605 945	20 987 253
Summa långfristiga skulder		20 605 945	20 987 253
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	381 000	381 000
Leverantörsskulder	Not 19	20 748	50 607
Skatteskulder	Not 20	10 729	24 776
Övriga skulder	Not 21	0	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	389 998	387 490
Summa kortfristiga skulder		802 475	845 023
Summa eget kapital och skulder		24 377 453	24 325 802

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 (59 år)	1,7%
Standardhöjande åtgärder	Linjär (10 – 20 år)	5% - 10%
Fastighetsinventarier	Linjär (10 år)	10%

Mark är inte föremål för avskrivningar. *PE*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 102 952	2 082 132
Vattenavgifter	13 252	0
Summa nettoomsättning	2 116 204	2 082 132

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	10 380	0
Investeringsstillägg värme	99 000	99 000
Övriga ersättningar	12 190	3 666
Fakturerade kostnader	720	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	1 630	14 012
Summa övriga rörelseintäkter	123 919	116 679

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-308 128
Reparationer	-129 494	-57 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 053	-122 053
Försäkringspremier	-38 760	-36 424
Kabel- och digital-TV	-29 523	-31 680
Återbäring från Riksbyggen	0	700
Snö- och halkbekämpning	-4 500	-43 413
Förbrukningsinventarier	-7 013	0
Vatten	-111 337	-115 543
Fastighetsel	-14 406	-19 389
Sophantering	-35 609	-32 516
Materialkostnader	-19 031	-18 905
Summa driftkostnader	-511 726	-784 451

pe

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-71 627	-69 668
Arvode, yrkesrevisorer	-9 313	-9 250
Kreditupplysningar	-1 125	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 736	-3 236
Medlems- och föreningsavgifter	-3 168	-3 168
Övriga externa kostnader	-7 281	-9 423
Summa övriga externa kostnader	-104 249	-94 970

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-35 000	-32 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-61 700	-41 600
Övriga kostnadsersättningar	-2 200	-1 800
Sociala kostnader	-29 415	-20 241
Summa personalkostnader	-128 315	-96 541

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-538 771	-538 771
Avskrivningar standardhöjande åtgärder	-91 150	-91 150
Avskrivning Installationer	-12 100	-12 100
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-642 021	-642 021

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar och värdepapper	0	1 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106	0 <i>pe</i>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-378 409	-412 315
Övriga finansiella kostnader	0	-720
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-378 409	-413 035

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnad	31 697 711	31 697 711
Byggnadsinventarier	131 689	131 689
Mark	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar	1 672 000	1 672 000
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	35 001 400	35 001 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 704 912	-13 074 991
Årets avskrivningar	-629 921	-629 921
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 334 833	-13 704 912
Restvärde vid årets slut	20 666 567	21 296 488
Varav:		
Byggnad	17 881 551	18 420 322
Mark	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar	1 285 016	1 376 166
Taxeringsvärden		
Bostäder	3 662 000	3 662 000
Småhus	14 809 000	14 809 000
Totalt taxeringsvärde	18 471 000	18 471 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 809 000</i>	<i>14 809 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 662 000</i>	<i>3 662 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Anskaffningsvärden	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	158 623	158 623
Årets anskaffning	0	0
Summa anskaffningsvärden	158 623	158 623
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-104 723	-92 623
Årets avskrivning	-12 100	-12 100
Ackumulerade avskrivningar	-116 823	-104 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 800	53 900

ps

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
33 andelar á 500:- i Intresseföreningen	16 500	16 500
Summa andra långfristiga fordringar	16 500	16 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 243	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 243	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	44	7 089
Summa övriga fordringar	44	7 089

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 994	12 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 076	23 477
Förutbetald vattenavgift	7 300	8 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 908	7 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 278	52 168

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	574 077	585 614
Transaktionskonto	3 027 945	2 314 043
Summa kassa och bank	3 602 022	2 899 657

pe

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	20 986 945	21 368 253
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-381 000	-381 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 605 945	20 987 253

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,09%	2021-11-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,99%	2022-01-11	2 145 753,00	0,00	61 308,00	2 084 445,00
SWEDBANK	0,99%	2023-08-25	1 462 500,00	0,00	250 000,00	1 212 500,00
SWEDBANK	1,43%	2024-11-25	8 760 000,00	0,00	70 000,00	8 690 000,00
Summa			21 368 253,00	0,00	381 308,00	20 986 945,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 381.000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.536.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19.069.945 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare eller tills slutbetalning skett.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	20 748	50 607
Summa leverantörsskulder	20 748	50 607

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	10 729	24 776
Summa skatteskulder	10 729	24 776

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 150
Summa övriga skulder	0	1 150

PE

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	29 000	42 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 000	28 750
Upplupna elkostnader	1 139	1 200
Upplupna vattenavgifter	19 373	23 000
Upplupna kostnader för renhållning	4 326	2 800
Upplupna revisionsarvoden	10 884	10 584
Upplupna styrelsearvoden	128 260	101 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 016	177 296
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 998	387 490

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	31 539 000	31 539 000

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. 9E

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2020-10-06

Ort och datum



Andreas Bengsson



Staffan Leklem



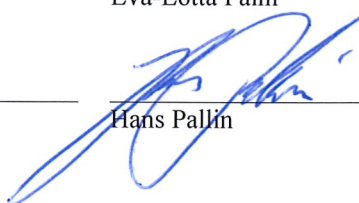
Jan Steen



Eva-Lotta Palm



Niklas Löfroth



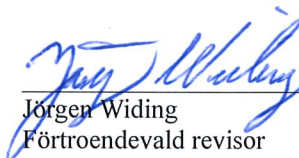
Hans Pallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-03

KPMG



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Jörgen Widing
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16, org. nr 716451-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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 följt 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 brf, en ordlista samt nyckeltal för 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 upplýs, 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 att utföra 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 professionell 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 allt utföra 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 Bostadsrättsförening Karlstads-hus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolli-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Våra tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Karlstad den 3 november 2020

KPMG AB

Pontus Ericsson

Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor

Jörgen Widling

Jörgen Widling

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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.

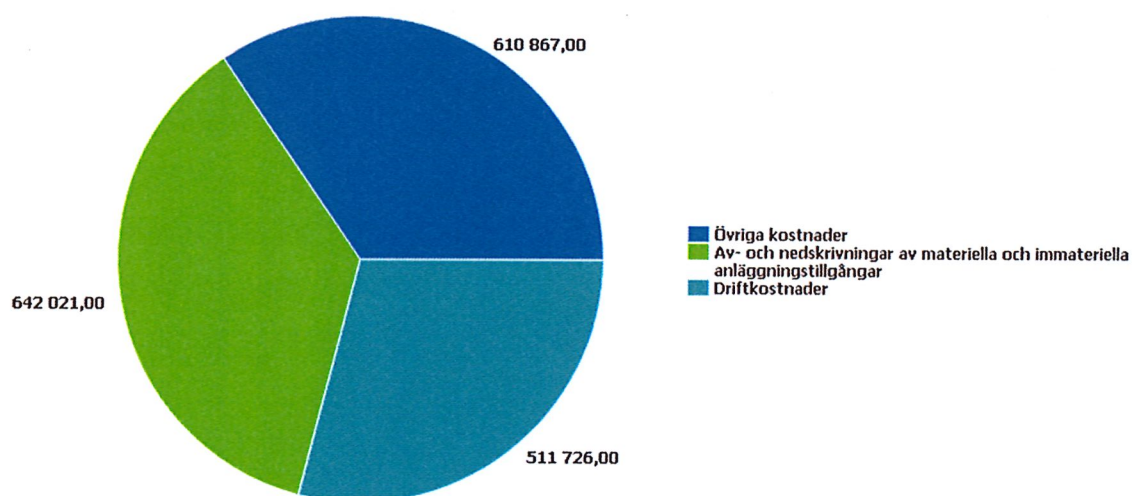
Underhållsplan

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	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	511 726	784 451
Övriga externa kostnader	104 249	94 970
Personalkostnader	128 315	96 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	642 021	642 021
Finansiella poster	378 303	411 451
Summa kostnader	1 764 615	2 029 435



RBF Karlstadshus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlstadshus 16 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

