
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Karlskogahus 11
Org nr: 776400-1447





**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-05.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. Man har under året haft högre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 799% till 789%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 657 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 080 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poeten 5 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 246 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Gösta Berlings Väg 27-41 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
18	153	75	246

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser, el	P-platser, utan el
13	58	45	136

Total tomtarea	25 591 m ²
Total bostadsarea	16 194 m ²
Total lokalarea	233 m ²

Årets taxeringsvärde	87 050 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 050 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 211231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år, 211231
Fastighetservice	Riksbyggen	2 år, 211231
Fastighetsutveckling	Riksbyggen	2 år, 211231
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Karlstads Energi	3 år, 201001
Kabel-Tv	Com Hem	Löpande
Bevakning och låsöppning	Q Security	1 år, 210101

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 476 tkr och planerat underhåll för 2 774 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 152 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 615 tkr (37,45 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 105,43 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1985-1990	ROT-renovering för 7 648 tkr
Tvättstuga	1993	Tvättstugerenovering för 457 tkr
Balkongrenovering	1993	Balkongrenovering för 1 433 tkr
Kallvattenstammar	1994	Byte av kallvattenstammar för 2413 tkr
Hissar	1996	Ombyggnad av hiss för 694 tkr
Fasader	2001-2002	Fasadrenovering för 3 700 tkr
Garage	2002	Tillbyggnad av 22 garage för 1 139 tkr
Tvättstuga	2003	Renovering av tvättstuga för 360 tkr
VA-stammar och fönsterbyte	2005-2007	Renovering av VA-stammar, badrum och fönster för 48 451 tkr
Dörrar	2009	Dörrbyte för 487 tkr
Installationer	2014	Individuell avläsning för 3 533 tkr
Garage och p-platser	2015	Byte av garageportar för 573 tkr
Elinstallationer	2015	Diverse elinstallationer för 74 tkr
Ventilation	2016	Underhåll av ventilation för 741 tkr
Elinstallationer	2016	Underhåll av installationer för 42 tkr
Uteplats	2016	Underhåll av uteplats för 47 tkr
Undercentraler	2016-2017	Underhåll av undercentraler för 418 tkr.
Markytor	2016-2017	Underhåll av markytor. Uteplatser. 104 tkr.
Gemensamma utrymmen	2017-2018	Gemensamma utrymmen för 56 tkr
Installationer, el	2017-2018	Installationer el för 47 tkr
Installationer, hissar	2017-2018	Installationer hissar för 44 tkr.
Utemiljö	2017-2018	Planteringar för 65 tkr.



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entreé och källare	2018-2019	Målning m.m. av entreé och källare för 215 375 kr
Trapphus	2018-2019	Belysning i trapphus för 94 178 kr
Utemiljö	2018-2019	Underhåll av uteplatser för 236 392 kr
Garage och p-platser	2018-2019	Garage och p-platser för 638 900 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fällsits till trapphus	73 375 kr
Målning av vägg och golv i källare	41 753 kr
Byte och underhåll av dagvattenledningar	2 089 582 kr
Underhåll och utbyte av DUC	248 547 kr
Byte av 3 st entrédörrar	195 000 kr
Underhåll av planteringar	90 344 kr
Garage och p-platser	35 744 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vattenledningar och utemiljö	2020-2021	Föreningen har för avsikt att fortsätta underhållet av föreningens dagvattenledningar och även uppbyggnad av utemiljö. Vid årsbokslutet är det inte fastställt vilka kostnader det uppgår till.

Efter senaste stämman 2019-10-31 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Victoria Zetterberg	Ordförande	2021
Birgitta Wåhlstedt	Sekreterare	2021
Per-Arne Tjäder	Ledamot	2021
Esa Prusti	Ledamot	2020
Henry Krona	Ledamot	2020
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liselotte Andersen	Suppleant	2020
Gunn Wincrantz	Suppleant	2020
Susanne Stenholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tony Jacobsson	Förtroendevald revisor 2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Ljunglöf	2020
Kerstin Eklund	2020
Christine Lindström	2020

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 284 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har individuell avläsning av el, vilket gör att man som boende kan vara med och påverkar elförbrukningen och detta i miljötänk.
- Tvättmaskiner är utbytta, vilket ger både bättre miljö och sänkt förbrukning av el.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 664436 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 15519 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning*	11 351	11 195	11 129	11 286	11 037
Årets resultat	-576	1 154	1 672	1 420	585
Balansomslutning	52 271	53 323	53 991	53 389	52 833
Soliditet	11%	12%	10%	6%	4%
Likviditet	789%	799%	705%	579%	413%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	542	542	540	532
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	137	137	138
Driftkostnader, kr/m ²	540	421	373	394	394
Ränta, kr/m ²	53	56	68	82	89
Lån, kr/m ²	2 746	2 780	2 885	2 881	2 890

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 197	2 267 868	1 836 502	1 154 450
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 154 450	-1 154 450
Reservering underhållsfond		1 732 000	-1 732 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 774 344	2 774 344	
Årets resultat				-576 718
Vid årets slut	1 212 197	1 225 524	4 033 296	-576 718



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 990 952
Årets resultat	-576 718
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 732 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 774 344
Summa	3 456 579

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 456 579**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 351 869	11 195 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 378	54 230
Summa rörelseintäkter		11 372 247	11 249 334
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 869 756	-6 923 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 540	-452 874
Personalkostnader	Not 6	-118 001	-209 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 657 006	-1 657 006
Summa rörelsekostnader		-11 083 303	-9 242 583
Rörelseresultat		288 944	2 006 750
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	70 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 057	3 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-866 719	-926 865
Summa finansiella poster		-865 662	-852 300
Resultat efter finansiella poster		-576 718	1 154 450
Årets resultat		-576 718	1 154 450



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 033 331	38 515 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	377 603	552 780
Summa materiella anläggningstillgångar		37 410 934	39 067 940
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	369 000	369 000
Summa anläggningstillgångar		37 779 934	39 436 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 909	13 373
Övriga fordringar	Not 15	190 357	164 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	515 117	511 150
Summa kortfristiga fordringar		713 383	688 619
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 778 016	13 198 067
Summa kassa och bank		13 778 016	13 198 067
Summa omsättningstillgångar		14 491 399	13 886 686
Summa tillgångar		52 271 333	53 323 626



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 197	1 212 197
Fond för yttre underhåll		1 225 524	2 267 868
Summa bundet eget kapital		2 437 721	3 480 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 033 297	1 836 502
Årets resultat		-576 718	1 154 450
Summa fritt eget kapital		3 456 579	2 990 952
Summa eget kapital		5 894 300	6 471 018
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 540 483	45 115 338
Summa långfristiga skulder		44 540 483	45 115 338
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	566 348	557 841
Leverantörsskulder	Not 19	48 038	72 576
Övriga skulder	Not 20	50 461	83 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 171 703	1 023 391
Summa kortfristiga skulder		1 836 550	1 737 270
Summa eget kapital och skulder		52 271 333	53 323 626



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. Räkna 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	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 958 833	8 783 170
Hyrer, lokaler	18 636	18 480
Hyrer, garage	196 488	196 282
Hyrer, p-platser	54 000	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 160	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-331	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-100
Bränsleavgifter, bostäder	2 223 628	2 225 016
Elavgifter	-94 025	-78 144
Summa nettoomsättning	11 351 869	11 195 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Övriga lokalintäkter	5 090	4 300
Övriga ersättningar	0	6 494
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	3
Övriga rörelseintäkter	15 285	43 433
Summa övriga rörelseintäkter	20 378	54 230



Not 4 Driftkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 774 344	-1 184 845
Reparationer	-475 775	-319 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 100	-267 100
Försäkringspremier	-233 125	-212 591
Kabel- och digital-TV	-101 536	-99 650
Pcb/Radonsanering	-4 000	-9 650
Återbäring från Riksbyggen	0	12 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 904	-13 005
Obligatoriska besiktningar	-18 556	-17 790
Bevakningskostnader	-30 361	-24 575
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 094	0
Förbrukningsinventarier/material	-30 375	-23 984
Vatten	-592 093	-351 358
Fastighetsel	-862 744	-881 114
Uppvärmning	-1 999 345	-2 169 074
Sophantering och återvinning	-361 070	-310 502
Förvaltningsarvode drift	-1 107 335	-1 051 402
Summa driftkostnader	-8 869 756	-6 923 618

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-319 607	-354 668
IT-kostnader	-10 908	-6 665
Arvode, yrkesrevisorer	-11 063	-11 063
Möteskostnader	-11 115	-15 527
Inkassokostnader	0	-6 446
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 640	0
Representation, gåvor	-23 716	-1 112
Kontorsmateriel	-5 357	-11 100
Telefon och porto	-17 401	-13 802
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-591
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-23 616	-23 616
Bankkostnader	-2 123	-2 035
Övriga externa kostnader	-6 995	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-438 540	-452 874

Not 6 Personalkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-62 485	-67 725
Sammanträdesarvoden	-20 460	-23 579
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 650	-70 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 661	-2 820
Övriga personalkostnader	-8 700	-15 963
Sociala kostnader	-17 045	-28 598
Summa personalkostnader	-118 001	-209 085



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-273 573	-273 573
Avskrivning Markanläggningar	-11 188	-11 188
Avskrivningar Standardförbättring	-1 197 069	-1 197 069
Avskrivning Maskiner och inventarier	-175 176	-175 176
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 657 006	-1 657 006
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	70 848
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	70 848
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 057	3 717
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 057	3 717
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-866 533	-926 605
Övriga räntekostnader	-186	-260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-866 719	-926 865
Not 11 Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 539 397	12 539 397
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	60 362 067	60 362 067
Markanläggning	507 845	507 845
Markinventarier	153 233	153 233
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 032 215	75 032 215
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 638 580	-10 365 007
Standardförbättringar	-25 374 019	-24 176 950
Markanläggningar	-351 222	-340 035
Markinventarier	-153 233	-153 233
	-36 517 054	-35 035 225
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-273 573	-273 573
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 197 069	-1 197 069
Årets avskrivning markanläggningar	-11 188	-11 188
	-1 481 830	-1 481 830
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 998 884	-36 517 055
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 033 331	38 515 161
Varav		
Byggnader	1 627 244	1 900 818
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	33 790 979	34 988 048
Markanläggningar	145 435	156 623



Taxeringsvärden

Bostäder	86 200 000	86 200 000
Lokaler	850 000	850 000
Totalt taxeringsvärde	87 050 000	87 050 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 161 000</i>	<i>69 161 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 889 000</i>	<i>17 889 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	739 632
Inventarier och verktyg	1 061 706	185 824
Installationer	311 339	311 339
	1 373 045	1 236 795
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	136 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 373 045	1 373 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-508 927	-333 750
Installationer	-311 339	-311 339
	-820 266	-645 089
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-175 176	-175 176
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-995 442	-820 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	377 603	552 780
Varav		
Inventarier och verktyg	377 603	552 780

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	369 000	369 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	369 000	369 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 052	11 876
Kundfordringar	2 857	1 497
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 909	13 373

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	21 771	21 771
Skattekonto	168 586	142 325
Summa övriga fordringar	190 357	164 096



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	117 470	115 655
Förutbetalda driftkostnader	4 258	5 028
Förutbetald uppvärmning	601	1 929
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 560	25 209
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 228	363 330
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515 117	511 150

Not 17 Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto	13 778 016	13 198 067
Summa kassa och bank	13 778 016	13 198 067

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	45 106 831	45 673 179
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-566 348	-557 841
Långfristig skuld vid årets slut	44 540 483	45 115 338

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-09-01	8 825 000,00	100 000,00	8 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-01	7 942 500,00	90 000,00	7 852 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-09-30	5 213 746,00	55 320,00	5 158 426,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-12-01	1 859 606,00	30 000,00	1 829 606,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2022-06-01	1 746 480,00	20 000,00	1 726 480,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2022-09-01	8 825 000,00	100 000,00	8 725 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2023-01-30	717 457,00	34 028,00	683 429,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-09-01	8 851 250,00	97 000,00	8 754 250,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2023-12-30	1 692 140,00	40 000,00	1 652 140,00
Summa			45 673 179,00	566 348,00	45 106 831,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 566 348 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 265 392 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 275 091 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20200701-20210630 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 20200701-20210630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	48 038	72 576
Summa leverantörsskulder	48 038	72 576

Not 20 Övriga skulder	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	41 181	74 182
Avräkning hyror och avgifter	9 280	9 280
Summa övriga skulder	50 461	83 462



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	66 461	67 559
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 175	0
Upplupna elkostnader	61 632	62 565
Upplupna vattenavgifter	44 293	35 369
Upplupna kostnader för renhållning	37 960	35 017
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 140	11 786
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	934 041	811 095
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 171 703	1 023 391

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	54 232 000	54 232 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

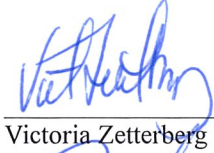
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

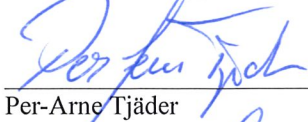
Karlskoga 20-09-07
Ort och datum



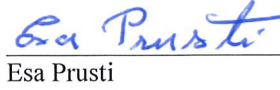
Victoria Zetterberg



Birgitta Wählstedt



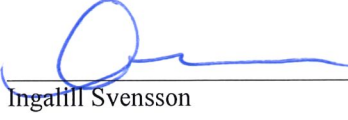
Per-Arne Tjäder



Esa Prusti



Henry Krona



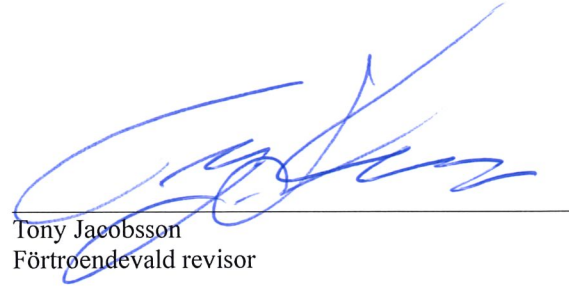
Ingatill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/10 2020

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Tony Jacobsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11, org. nr 776400-1447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har att 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 Karlskogahus nr 11 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed 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 försumelse 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.

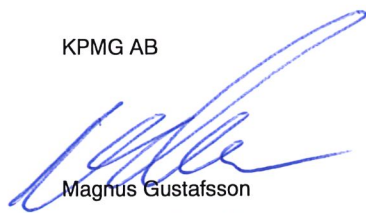
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

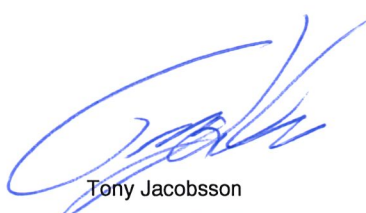
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Karlskoga den 5 oktober 2020

KPMG AB



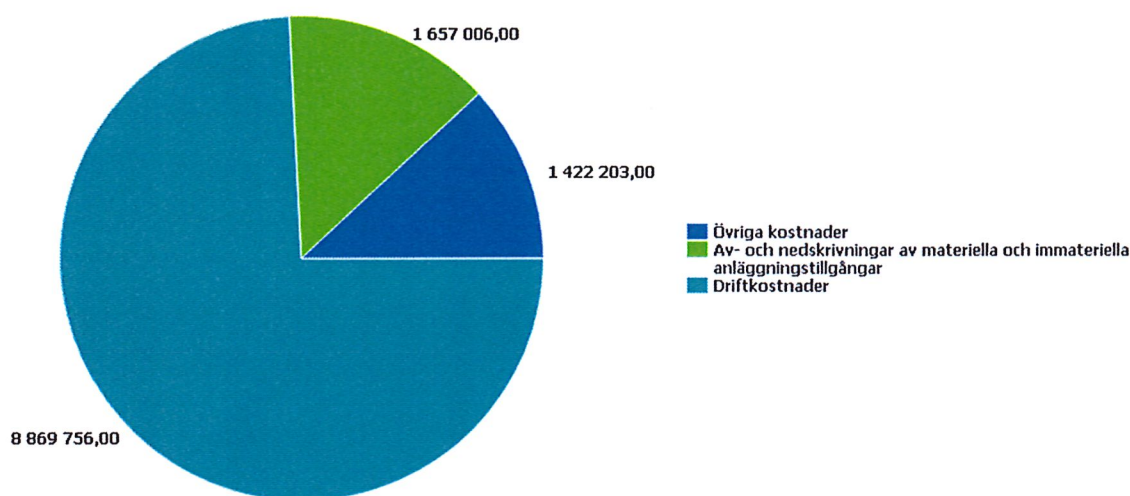
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Tony Jacobsson
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 869 756	6 923 618
Övriga externa kostnader	438 540	452 874
Personalkostnader	118 001	209 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 657 006	1 657 006
Finansiella poster	865 662	852 300
Summa kostnader	11 948 965	10 094 883



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rep bostäder utg för köpta tj	4 690	4 530
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 079	11 471
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 174	11 432
Rep installationer utg för köpta tj	0	3 833
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	71 778	32 250
Rep install utg för köpta tj Värme	60 504	11 018
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 342	12 937
Rep install utg för köpta tj El	54 411	40 556
Rep install utg för köpta tj Hissar	24 052	33 150
Rep install utg för köpta tj Låssystem	52 897	49 454
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	25 775	3 002
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	9 583	621
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 041	18 619
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	30 049	42 240
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	2 933	4 492
Rep garage utg för köpta tj	1 642	22 819
Rep p-plats utg för köpta tj	9 247	17 453
Övriga Reparationer	1 618	0
Vattenskador	68 962	0

RBF Karlskogahus nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlskogahus nr 11 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

