

---

# 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 <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 16 194 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 233 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 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/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 105,43 kr/m<sup>2</sup>.

#### 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> | 553       | 542       | 542       | 540       | 532       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>              | 135       | 135       | 137       | 137       | 138       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>              | 540       | 421       | 373       | 394       | 394       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 53        | 56        | 68        | 82        | 89        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 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        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 212 197</b> | <b>1 225 524</b> | <b>4 033 296</b>    | <b>-576 718</b> |



## 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        |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 456 579</b> |

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<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 11 351 869               | 11 195 104               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 20 378                   | 54 230                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>11 372 247</b>        | <b>11 249 334</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-11 083 303</b>       | <b>-9 242 583</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>288 944</b>           | <b>2 006 750</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-865 662</b>          | <b>-852 300</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-576 718</b>          | <b>1 154 450</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-576 718</b>          | <b>1 154 450</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                     | Not 11 | 37 033 331        | 38 515 160        |
| Inventarier, verktyg och installationer                | Not 12 | 377 603           | 552 780           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>          |        | <b>37 410 934</b> | <b>39 067 940</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>               |        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 369 000           | 369 000           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>37 779 934</b> | <b>39 436 940</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                         |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                   |        | <b>713 383</b>    | <b>688 619</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                  |        |                   |                   |
| Kassa och bank   | Not 17 | 13 778 016        | 13 198 067        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                            |        | <b>13 778 016</b> | <b>13 198 067</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |        | <b>14 491 399</b> | <b>13 886 686</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                |        | <b>52 271 333</b> | <b>53 323 626</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 212 197         | 1 212 197         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 225 524         | 2 267 868         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 437 721</b>  | <b>3 480 065</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 4 033 297         | 1 836 502         |
| Årets resultat                               |        | -576 718          | 1 154 450         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 456 579</b>  | <b>2 990 952</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 894 300</b>  | <b>6 471 018</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 44 540 483        | 45 115 338        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>44 540 483</b> | <b>45 115 338</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 836 550</b>  | <b>1 737 270</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>52 271 333</b> | <b>53 323 626</b> |



# 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 | 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         |
| Hyor, lokaler                         | 18 636            | 18 480            |
| Hyor, garage                          | 196 488           | 196 282           |
| Hyor, 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           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>11 351 869</b> | <b>11 195 104</b> |

| 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        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>20 378</b> | <b>54 230</b> |



| <b>Not 4 Driftkostnader</b>          | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                       |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-8 869 756</b>                | <b>-6 923 618</b>                |

| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>              | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>              | <b>-438 540</b>                  | <b>-452 874</b>                  |

| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                        | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-118 001</b>                  | <b>-209 085</b>                  |



| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                 | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                 | <b>-1 657 006</b>                | <b>-1 657 006</b>                |
| <b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                                | 70 848                           |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                         | <b>70 848</b>                    |
| <b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>                  | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar  | 1 057                            | 3 717                            |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>                  | <b>1 057</b>                     | <b>3 717</b>                     |
| <b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>                       | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån   | -866 533                         | -926 605                         |
| Övriga räntekostnader  | -186                             | -260                             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>                        | <b>-866 719</b>                  | <b>-926 865</b>                  |
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>   | <b>2020-06-30</b>                | <b>2019-06-30</b>                |
| Anskaffningsvärden   |                                  |                                  |
| <b>Vid årets början</b>  |                                  |                                  |
| 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                          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                                  | <b>75 032 215</b>                | <b>75 032 215</b>                |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                  |                                  |                                  |
| <b>Vid årets början</b>  |                                  |                                  |
| Byggnader  | -10 638 580                      | -10 365 007                      |
| Standardförbättringar  | -25 374 019                      | -24 176 950                      |
| Markanläggningar   | -351 222                         | -340 035                         |
| Markinventarier  | -153 233                         | -153 233                         |
|  | <b>-36 517 054</b>               | <b>-35 035 225</b>               |
| <b>Årets avskrivningar</b>   |                                  |                                  |
| Årets avskrivning byggnader  | -273 573                         | -273 573                         |
| Årets avskrivning standardförbättringar  | -1 197 069                       | -1 197 069                       |
| Årets avskrivning markanläggningar   | -11 188                          | -11 188                          |
|  | <b>-1 481 830</b>                | <b>-1 481 830</b>                |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                         | <b>-37 998 884</b>               | <b>-36 517 055</b>               |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                                    | <b>37 033 331</b>                | <b>38 515 161</b>                |
| <b>Varav</b>   |                                  |                                  |
| 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           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>87 050 000</b> | <b>87 050 000</b> |
| <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       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | 0                | 739 632          |
| Inventarier och verktyg                                | 1 061 706        | 185 824          |
| Installationer   | 311 339          | 311 339          |
|  | <b>1 373 045</b> | <b>1 236 795</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 0                | 136 250          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 373 045</b> | <b>1 373 045</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -508 927         | -333 750         |
| Installationer   | -311 339         | -311 339         |
|  | <b>-820 266</b>  | <b>-645 089</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -175 176         | -175 176         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-995 442</b>  | <b>-820 266</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>377 603</b>   | <b>552 780</b>   |
| <b>Varav</b>   |                  |                  |
| 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        |
| <b>Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>369 000</b> | <b>369 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

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

**Not 15 Övriga fordringar**

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



| 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        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>515 117</b> | <b>511 150</b> |

| Not 17 Kassa och bank       | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto           | 13 778 016        | 13 198 067        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>13 778 016</b> | <b>13 198 067</b> |

| 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          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>44 540 483</b> | <b>45 115 338</b> |

| Kreditgivare | Räntesats <sup>*</sup> | 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         |
| <b>Summa</b> |                        |                     | <b>45 673 179,00</b> | <b>566 348,00</b>  | <b>45 106 831,00</b> |

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        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>48 038</b> | <b>72 576</b> |

| 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         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>50 461</b> | <b>83 462</b> |





| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  | <b>1 171 703</b>  | <b>1 023 391</b>  |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 54 232 000        | 54 232 000        |

#### **Not Eventualförpliktelser**

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

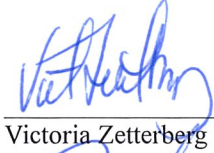
#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

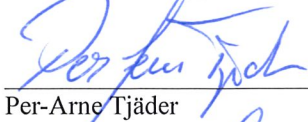
Karlskoga 20-09-07  
Ort och datum



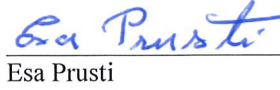
Victoria Zetterberg



Birgitta Wählstedt



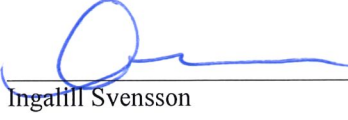
Per-Arne Tjäder



Esa Prusti



Henry Krona



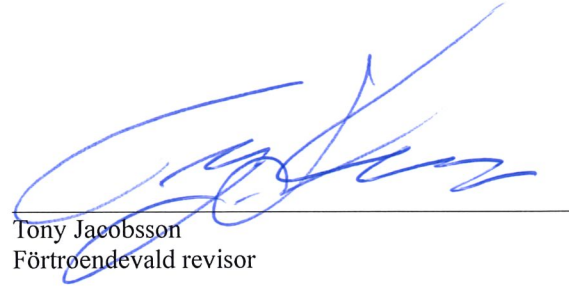
Ingatill Svensson

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen 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.

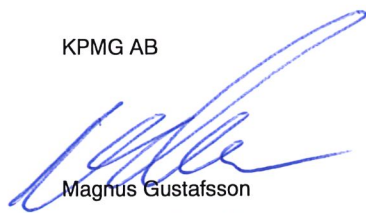
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

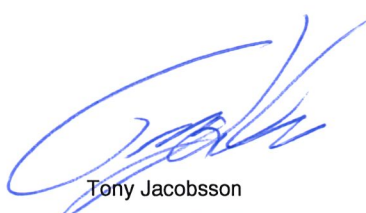
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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



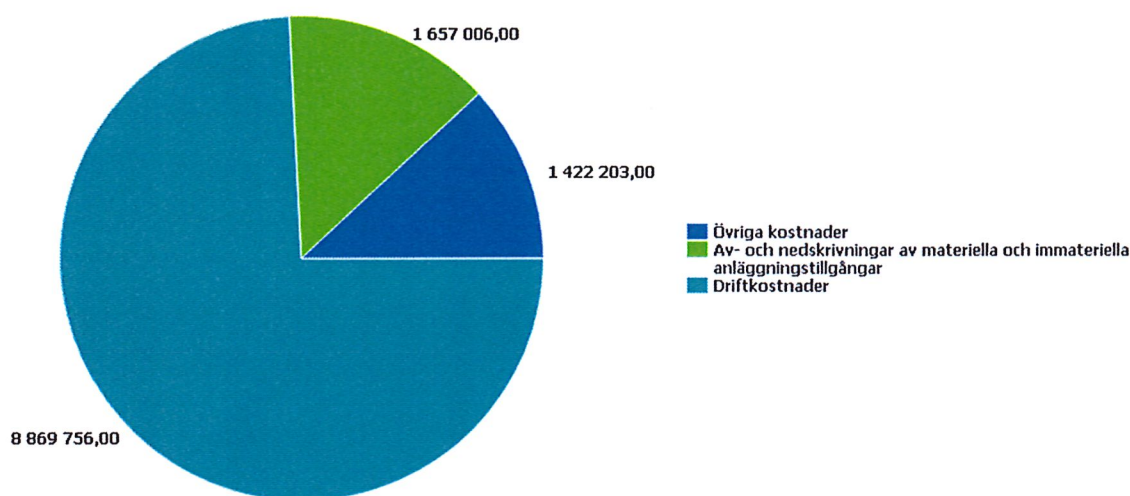
Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



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           |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>11 948 965</b> | <b>10 094 883</b> |



## 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](http://www.riksbyggen.se)

