
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

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 skall 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.
 - Beslut om stadgeändring
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-29.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drift-, underhåll- och räntekostnader.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 300 tkr p.g.a. lägre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 413 % till 579 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 902 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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 rok	2 rok	3 rok	Summa	
18	153	75	246	
Antal lokaler: 12		Antal garage: 58		Antal P-platser: 57
Total tomtarea:		24 817 m ²		
Total bostadsarea:		16 194 m ²		
Total lokalarea:		233 m ²		
Årets taxeringsvärde		61 521 000 kr		
Föregående års taxeringsvärde		61 521 000 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.

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal	
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år	171231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år	171231
Fastighetsservice	Riksbyggen	2 år	171231
Fastighetsutveckling	Riksbyggen	2 år	171231
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande	
Elleverans	Karlstads Energi	3 år	171001
Kabel-Tv	Com Hem	Löpande	
Bevakning och låsöppning	Q Security	1 år	20180101

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 583 tkr och planerat underhåll för 522 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i maj 2017 och visar på ett underhållsbehov på 14 824 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 484 tkr (90,33 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 65,38 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Undercentraler	418
Markytor	104

Efter senaste stämman 2016-11-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Andersson	Ordförande	2017
Victoria Zetterberg	Vice Ordförande	2018
Birgitta Wählstedt	Sekreterare	2017
Per-Arne Tjäder	Vice sekreterare	2017
Esa Prusti	Ledamot	2018
Henry Krona	Ledamot	2018
Mattias Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Sonfield	Suppleant	2017
Angelica Davis	Suppleant	2017
Marcus Hjärmarsson	Suppleant	2017
Ingalill Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Leif Skylkvist	Föreningsrevisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Kommentar
Mats Gren	Revisorssuppleant

Valberedning	Kommentar
Gun Winkrantz	Valberedare (Sammankallande)
Monika Edgren	Valberedare
Birgitt Ljunglöf	Valberedare

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 277 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Den tidigare beslutade avgiftshöjningen innefattar inte hela året utan endast 9 månader under året.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 540 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 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.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 725890 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 16904 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	11 286	11 037	10 881	10 842	10 881
Årets resultat	1 420	585	352	304	851
Balansomslutning	53 389	52 833	52 883	53 106	53 165
Soliditet	6%	4%	3%	2%	2%
Likviditet	579%	413%	355%	300%	419%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	540	532	521	516	511
Bränsletillägg, kr/m ²	137	137	136	136	136
Driftkostnader, kr/m ²	394	394	381	380	350
Ränta, kr/m ²	82	89	111	116	124
Lån, kr/m ²	2 881	2 890	2 924	2 958	3 064

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 197	0	426 559	584 775
Disposition enl. årsstämmobeslut			584 775	-584 775
Reservering underhållsfond		1 074 000	-1 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-522 125	522 125	
Årets resultat				1 420 559
Vid årets slut	1 212 197	551 875	459 459	1 420 559

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 011 335
Årets resultat	1 420 559
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	522 125
Summa	1 880 019
Att balansera i ny räkning	1 880 019

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 286 996	11 037 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 842	20 219
Summa rörelseintäkter		11 324 839	11 058 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 473 087	-6 671 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 803	-731 256
Personalkostnader	Not 6	-209 694	-152 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 481 829	-1 481 829
Summa rörelsekostnader		-8 544 413	-9 037 264
RÖRELSERESULTAT		2 780 425	2 020 801
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	45 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	941	18 058
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 360 807	-1 499 347
Summa finansiella poster		-1 359 866	-1 436 025
Resultat efter finansiella poster		1 420 560	584 775
Resultat före skatt		1 420 560	584 776
Årets resultat		1 420 560	584 776

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 478 820	42 960 649
Summa materiella anläggningstillgångar		41 478 820	42 960 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	369 000	369 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		369 000	369 000
Summa anläggningstillgångar		41 847 820	43 329 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	34 306	6 120
Övriga fordringar	Not 14	242 986	115 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	454 055	456 282
Summa kortfristiga fordringar		731 347	577 960
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 809 920	8 925 369
Summa kassa och bank		10 809 920	8 925 369
Summa omsättningstillgångar		11 541 267	9 503 330
SUMMA TILLGÅNGAR		53 389 087	52 832 978

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 212 197	1 212 197	
Fond för yttre underhåll	551 875	0	
Summa bundet eget kapital	1 764 072	1 212 197	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	459 460	426 559	
Årets resultat	1 420 560	584 775	
Summa fritt eget kapital	1 880 020	1 011 335	
Summa eget kapital	3 644 092	2 223 532	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 746 777	48 309 035
Summa långfristiga skulder		47 746 777	48 309 035
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	342 952	486 317
Övriga skulder	Not 19	78 245	52 305
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	572 252	582 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 004 769	1 179 544
Summa kortfristiga skulder		1 998 219	2 300 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 389 087	52 832 978

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50 år	2026
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år	
Inventarier	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 740 715	8 610 018
Hyror, lokaler	15 794	14 295
Hyror, garage	196 998	196 107
Hyror, p-platser	43 903	43 832
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 630	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 223 454	2 224 192
Elavgifter	71 062	-50 599
Summa Nettoomsättning	11 286 996	11 037 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga lokalintäkter	0	11 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	14
Återvunna fordringar	7 124	0
Övriga rörelseintäkter	30 724	9 065
Summa Övriga rörelseintäkter	37 842	20 219

Not 4 Driftkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-522 125	-829 682
Reparationer	-582 507	-671 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 210	-188 210
Försäkringspremier	-176 683	-163 022
Kabel- och digital-TV	-96 054	-131 698
Återbäring från Riksbyggen	20 400	21 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 006	0
Obligatoriska besiktningar	-17 886	-32 716
Bevakningskostnader	-41 330	-21 354
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 081	0
Snö- och halkbekämpning	0	-4 250
Förbrukningsinventarier och material	-15 417	-45 605
Fordons- och maskinkostnader	-641	0
Vatten	-448 055	-433 034
Fastighetsel	-854 884	-903 047
Uppvärmning	-2 209 028	-2 280 536
Sophantering och återvinning	-271 386	-262 992
Förvaltningsarvode drift	-1 050 193	-1 021 405
Summa Driftkostnader	-6 473 087	-6 967 173

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-291 135	-283 448
Annonsering och reklam	0	-138
IT-kostnader	-5 262	-5 181
Arvode, yrkesrevisorer	-10 588	-4 180
Brandskydd	-19 420	-20 872
Juridiska kostnader	-472	-3 376
Kontorsmateriel	-17 046	-18 015
Telefon och porto	-11 709	-7 448
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-58 110
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-23 616	-23 616
Övriga externa kostnader	-555	-11 405
Summa Övriga externa kostnader	-379 803	-435 789

Not 6 Personalkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-63 000	-18 500
Sammanträdesarvoden	-29 400	-26 400
Arvode valberedning	-1 500	-2 000
Arvode till vicevärd	-50 000	-50 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-14 000	-10 710
Övriga kostnadsersättningar	-4 463	-1 410
Utbildningar	-15 100	-20 700
Summa Personalkostnader	-177 463	-131 010
Sociala kostnader	-32 231	-21 463
	-209 694	-152 473

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-273 573	-273 573
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 208 256	-1 208 256
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 481 829	-1 481 829

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på aktier och andelar i dotterföretag	0	45 264
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	0	45 264

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	16 325
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	435	894
Övriga ränteintäkter	506	839
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	941	18 058

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 360 807	-1 499 347
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 360 087	-1 499 347

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-06-30	2016-06-30
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 anskaffningsvärden	75 032 215	75 032 214

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 817 861	-9 544 288
Standardförbättringar	-21 782 813	-20 574 557
Markanläggningar	-317 659	-317 659
Markinventarier	-153 233	-153 233
Summa	-32 071 566	-30 589 737

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning byggnader	-273 573	-273 573
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 208 256	-1 208 256
Summa	-1 481 829	-1 481 829

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 553 395	-32 071 566
--	-------------	-------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	41 478 820	42 960 648
Varav		
Byggnader	2 447 963	2 721 536
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	37 382 186	38 579 254
Markanläggningar	178 998	190 186
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	521 000	521 000
Totalt taxeringsvärde	61 521 000	61 521 000
Varav byggnader	49 047 000	49 047 000

Anskaffningsvärden		
Maskiner och Inventarier	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	185 824	185 824
Installationer	311 339	311 339
Summa anskaffningsvärden	497 163	497 163

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-185 824	-185 824
Installationer	-311 339	-311 339
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 497 163	- 497 163

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-369 000	-369 000
Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-369 000	-369 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	34 306	5 737
Kundfordringar	0	383
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 306	6 120

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	100 661	100 661
Skattekonto	15 403	14 897
Andra kortfristiga fordringar	126 922	0
Summa Övriga fordringar	242 986	115 558

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	93 784	82 900
Förutbetalda driftkostnader	3 675	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	336 042	302 658
Förutbetald uppvärmning	3 901	14 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 654	32 782
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 055	456 282

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Transaktionskonto	10 809 920	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	8 925 369
Summa Kassa och bank	10 809 920	8 925 369

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	48 319 029	48 891 281
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 252	-582 246
Långfristig skuld vid årets slut	47 746 777	48 309 035

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya / Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,51%	2023-01-30	819 541,00	0,00	34 028,00	785 513,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2018-09-30	574 824,00	0,00	5 896,00	568 928,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2022-06-01	1 806 332,00	0,00	19 852,00	1 786 480,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-09-30	5 379 706,00	0,00	55 320,00	5 324 386,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2017-12-01	1 934 996,00	0,00	20 260,00	1 914 736,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2017-12-01	350 262,00	0,00	3 668,00	346 594,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2019-03-30	608 730,00	0,00	6 228,00	602 502,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2018-09-01	9 142 250,00	0,00	97 000,00	9 045 250,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-09-01	9 125 000,00	0,00	100 000,00	9 025 000,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2023-12-30	1 812 140,00	0,00	40 000,00	1 772 140,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2017-09-01	9 125 000,00	0,00	100 000,00	9 025 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-01	8 212 500,00	0,00	90 000,00	8 122 500,00
			48 891 281,00		572 252	48 319 029,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 572 252, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	342 952	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	486 317
Summa Leverantörsskulder	342 952	486 317

Not 19 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	76 525	52 305
Avräkning hyror och avgifter	1 720	0
Summa Övriga skulder	78 245	52 305

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	572 252	582 246
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	572 252	582 246

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	97 728	125 496
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 598
Upplupna elkostnader	53 990	71 144
Upplupna vattenavgifter	40 747	35 432
Upplupna kostnader för renhållning	15 083	20 512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 560	17 207
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	791 661	908 155
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 769	1 179 544

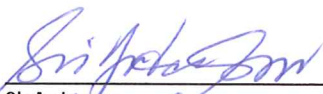
Ställda säkerheter

Företagsinteckning	54 232 000	54 232 000
--------------------	------------	------------

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 18/9-17

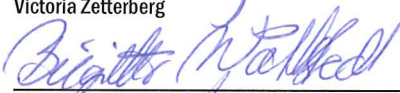
Ort och datum



Siv Andersson



Victoria Zetterberg



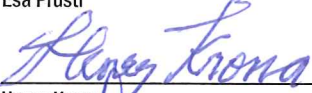
Birgitta Wählstedt



Per-Arne Tjäder



Esa Prusti



Henry Krona

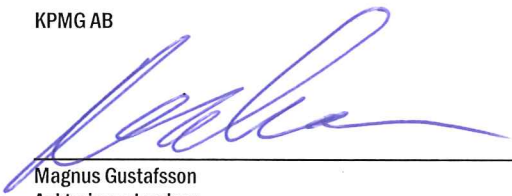


Mattias Johansson

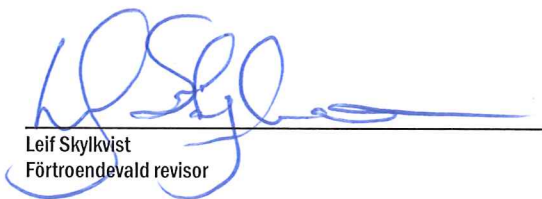
Ingolill Svensson
TF

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 / 10 2017

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Leif Skylkvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus 11 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus 11 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

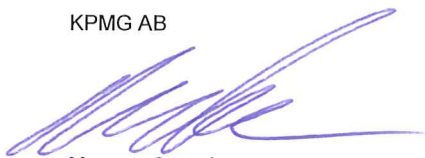
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 6 oktober 2017

KPMG AB



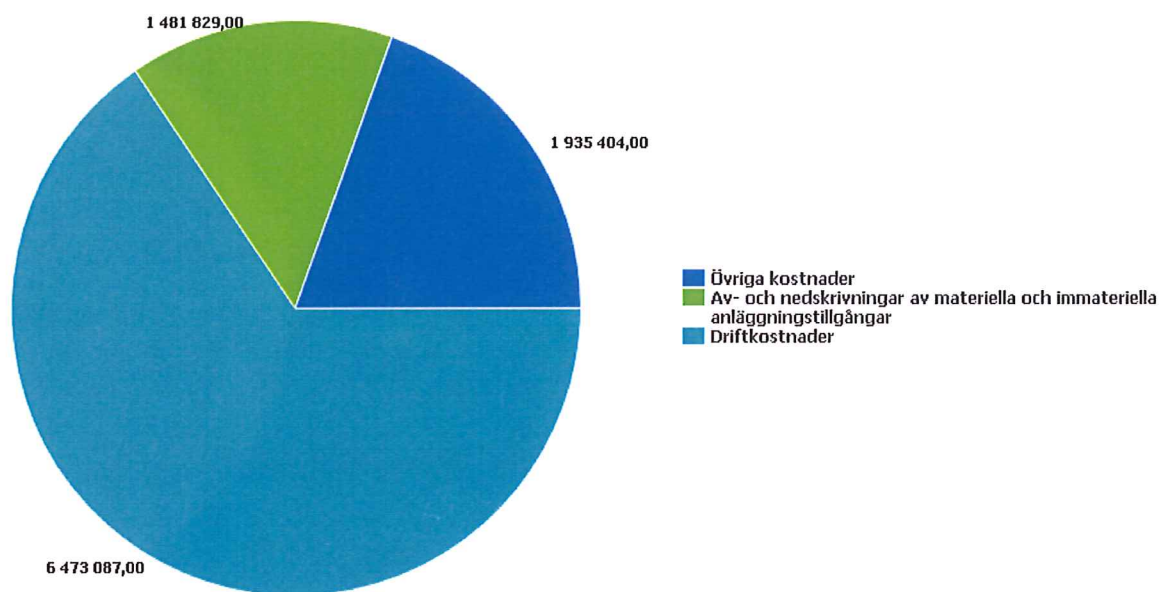
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Leif Skyllkvist
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 473 087	6 967 173
Övriga externa kostnader	379 803	435 789
Personalkostnader	209 694	152 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 481 829	1 481 829
Finansiella poster	1 345 907	1 436 025
Summa kostnader	9 890 320	10 473 289



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	743 796	725 938
Rabatt/återbäring från RB	-20 400	-21 900
Systematiskt brandskyddsarbete	6 006	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	15 400
Hissbesiktning	17 886	17 316
Bevakningskostnader	41 330	21 354
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 081	0
Snö- och halkbekämpning	0	4 250
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	233
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 922	13 613
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6 910	6 563
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Golv	1 153	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	41 101	73 654
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 022	1 877
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	41 624	20 512
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 237	17 329
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	31 180	2 993
Summa driftkostnader	6 473 087	6 967 173

