

---

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

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 revisorerernas 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 .....	3
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

**Bilagor**  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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 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 bättre än föregående år p.g.a. lägre drift- och underhållkostnader.

Föreningen har följt budgeten för året.

Man har under året haft lägre reparations-, underhålls- och räntekostnader än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 579 % till 705 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 630 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 302 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 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.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 191231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år, 191231
Fastighetservice	Riksbyggen	2 år, 191231
Fastighetsutveckling	Riksbyggen	2 år, 191231
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, 190101

**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 337 tkr och planerat underhåll för 212 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i mars 2018 och visar på ett underhållsbehov på 5 797 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 580 tkr (35,29 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 92,16 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.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	56
Installationer, el	47
Installationer, hissar	44
Planteringar	65

Efter senaste stämman 2017-10-31 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Siv Andersson	Ordförande	Stämman	2019
Victoria Zetterberg	Vice Ordförande	Stämman	2018
Birgitta Wählstedt	Sekreterare	Stämman	2019
Per-Arne Tjäder	Vice sekreterare	Stämman	2019
Esa Prusti	Ledamot	Stämman	2018
Henry Krona	Ledamot	Stämman	2018
Hesam Shakeri	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Pia Sonfield	Stämman	2018
Angelica Davis	Stämman	2018
Ingalill Svensson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Leif Skyllkvist	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mats Gren	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gun Winkrantz (Sammankallande)	Stämman
Birgit Ljunlöf	Stämman
Kerstin Eklund	Stämman

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 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.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 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 påverka elförbrukningen och detta i miljötänk.

Tvättmaskiner är utbytta, vilket ger både bättre miljö och sänkt förbrukning av el.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 695544 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 30346 kWh el.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning*	11 129	11 286	11 037	10 881	10 842
Årets resultat	1 672	1 420	585	352	304
Balansomslutning	53 991	53 389	52 833	52 883	53 106
Soliditet	10%	6%	4%	3%	2%
Likviditet	705%	579%	413%	355%	300%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	542	540	532	521	516
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	137	137	138	136	136
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	373	394	394	381	380
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	68	82	89	111	116
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 885	2 881	2 890	2 924	2 958

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 197	0	0	551 875	459 460	1 420 559
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 420 559	-1 420 559
Reservering underhållsfond				1 514 000	-1 514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-212 161	212 161	
Årets resultat						1 672 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 212 197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 853 714</b>	<b>578 180</b>	<b>1 672 477</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 880 019
Årets resultat	1 672 477
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	212 161
<b>Summa</b>	<b>2 250 657</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>2 250 657</b>
-----------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 129 460	11 286 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 681	37 842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 160 142</b>	<b>11 324 839</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 140 896	-6 473 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 667	-379 803
Personalkostnader	Not 6	-204 310	-209 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 629 756	-1 481 829
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 400 629</b>	<b>-8 544 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 759 512</b>	<b>2 780 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 722	941
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 122 758	-1 360 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 087 036</b>	<b>-1 359 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 672 477</b>	<b>1 420 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 672 477</b>	<b>1 420 559</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	39 996 990	41 478 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	591 706	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 588 696</b>	<b>41 478 820</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	369 000	369 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>369 000</b>	<b>369 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 957 696</b>	<b>41 847 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	26 062	34 306
Övriga fordringar	Not 14	242 986	242 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	489 435	454 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 483</b>	<b>731 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	12 275 367	10 809 920
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 275 367</b>	<b>10 809 920</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 033 850</b>	<b>11 541 267</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>53 991 545</b>	<b>53 389 087</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<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	1 853 713	551 875	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 065 910</b>	<b>1 764 072</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	578 180	459 460	
Årets resultat	1 672 477	1 420 559	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 250 657</b>	<b>1 880 019</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 316 567</b>	<b>3 644 091</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 825 231	47 746 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 825 231</b>	<b>47 746 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	573 602	572 252
Leverantörsskulder	Not 19	128 396	342 952
Övriga skulder	Not 20	76 920	78 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 070 829	1 004 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 849 747</b>	<b>1 998 219</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>53 991 545</b>	<b>53 389 087</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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 783 170	8 740 715
Hyror, lokaler	18 480	15 794
Hyror, garage	197 030	196 998
Hyror, p-platser	54 600	43 903
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 500	-1 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 064	-3 630
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 225 256	2 223 454
Elavgifter	-143 912	71 062
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 129 460</b>	<b>11 286 996</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter, samlingslokal	5 675	0
Övriga ersättningar	0	896
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-6
Återvunna fordringar	0	7 124
Övriga rörelseintäkter	25 000	29 828
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 681</b>	<b>37 842</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Underhåll	-212 161	-522 125
Reparationer	-336 863	-582 507
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 210	-188 210
Försäkringspremier	-190 720	-176 683
Kabel- och digital-TV	-97 519	-96 054
Pcb/Radonsanering	-4 858	0
Återbäring från Riksbyggen	18 500	20 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 006
Obligatoriska besiktningar	-13 605	-17 886
Bevakningskostnader	-31 970	-41 330
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 500	-13 081
Förbrukningsinventarier/material	-33 164	-15 417
Fordons- och maskinkostnader	0	-641
Vatten	-455 199	-448 055
Fastighetsel	-926 620	-854 884
Uppvärmning	-2 293 716	-2 209 028
Sophantering och återvinning	-298 066	-271 386
Förvaltningsarvode drift	-1 075 226	-1 050 193
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 140 896</b>	<b>-6 473 087</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-309 738	-291 135
IT-kostnader	-6 879	-5 262
Arvode, yrkesrevisorer	-10 850	-10 588
Möteskostnader	-19 145	-19 420
Inkassokostnader	-4 172	-472
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 702	0
Representation	-1 009	0
Kontorsmateriel	-19 255	-17 046
Telefon och porto	-16 326	-11 709
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-23 616	-23 616
Bankkostnader	-2 975	0
Övriga externa kostnader	0	-555
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-425 667</b>	<b>-379 803</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Styrelsearvoden	-64 449	-63 000
Sammanträdesarvoden	-23 025	-29 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 550	-65 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-4 463
Utbildningar	-19 600	-15 100
Sociala kostnader	-28 186	-32 231
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-204 310</b>	<b>-209 694</b>

*ky*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-273 573	-273 573
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 208 257	-1 208 256
Avskrivning Maskiner och inventarier	-147 926	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 629 756</b>	<b>-1 481 829</b>
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter, andelsutdelning	35 424	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	435
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	298	0
Övriga ränteintäkter	0	506
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>35 722</b>	<b>941</b>
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 121 692	-1 360 807
Övriga räntekostnader	-1 066	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 122 758</b>	<b>-1 360 807</b>
Not 10 Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
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>75 032 214</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 091 434	-9 817 861
Standardförbättringar	-24 176 950	-21 782 813
Markanläggningar	-317 659	-317 659
Markinventarier	-153 233	-153 233
	<b>- 34 739 276</b>	<b>- 32 071 566</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-273 573	-273 573
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 208 256	-1 208 256
	<b>- 1 481 829</b>	<b>- 1 481 829</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 36 221 105</b>	<b>- 33 553 395</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 996 990</b>	<b>41 478 792</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 174 390	2 447 936
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	36 185 117	37 382 186
Markanläggningar	167 810	178 998
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	61 000 000	61 000 000
Mark	521 000	521 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>61 521 000</b>	<b>61 521 000</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 11 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	185 824	185 824
Installationer	311 339	311 339
	<b>497 163</b>	<b>497 163</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	739 632	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 236 795</b>	<b>497 163</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-185 824	-185 824
Installationer	-311 339	-311 339
	<b>- 497 163</b>	<b>- 497 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-147 926	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 645 089</b>	<b>- 497 163</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>591 706</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
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>
<b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	24 565	34 306
Kundfordringar	1 497	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>26 062</b>	<b>34 306</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Skattefordringar	100 661	100 661
Skattekonto	142 325	15 403
Andra kortfristiga fordringar	0	126 922
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>242 986</b>	<b>242 986</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	96 936	93 784
Förutbetalda driftkostnader	1 055	3 675
Förutbetalt förvaltningsarvode	339 421	336 042
Förutbetald uppvärmning	6 108	3 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 624	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 291	16 654
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>489 435</b>	<b>454 055</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Transaktionskonto	12 275 367	10 809 920
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 275 367</b>	<b>10 809 920</b>
<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Inteckningslån	47 398 833	48 319 029
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-573 602	-572 252
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>46 825 231</b>	<b>47 746 777</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,75 %		346 594,00	0,00	346 594,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,73 %	2018-09-01	9 045 250,00	0,00	97 000,00	8 948 250,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2018-09-30	568 928,00	0,00	5 896,00	563 032,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2019-03-30	602 502,00	0,00	6 228,00	596 274,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2019-12-01	1 914 736,00	0,00	25 130,00	1 889 606,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-09-01	9 025 000,00	0,00	100 000,00	8 925 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-01	8 122 500,00	0,00	90 000,00	8 032 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-09-30	5 324 386,00	0,00	55 320,00	5 269 066,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2022-06-01	1 786 480,00	0,00	20 000,00	1 766 480,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2022-09-01	9 025 000,00	0,00	100 000,00	8 925 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2023-01-30	785 513,00	0,00	34 028,00	751 485,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2023-12-30	1 772 140,00	0,00	40 000,00	1 732 140,00
<b>Summa</b>			<b>48 319 029,00</b>	<b>0,00</b>	<b>920 196,00</b>	<b>47 398 833,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 573.602,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	573 602	572 252
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>573 602</b>	<b>572 252</b>

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	128 396	342 952
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>128 396</b>	<b>342 952</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	71 840	76 525
Avräkning hyror och avgifter	5 080	1 720
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>76 920</b>	<b>78 245</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	85 015	97 728
Upplupna elkostnader	64 853	53 990
Upplupna vattenavgifter	40 050	40 748
Upplupna kostnader för renhållning	34 736	15 083
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 095	5 560
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	821 080	791 662
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 070 829</b>	<b>1 004 770</b>

#### Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	54 232 000	54 232 000

#### Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Inga

Inga

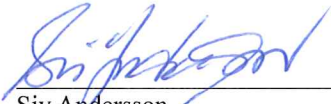
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

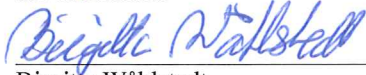
Styrelsens underskrifter

Karlskoga 17/9 2018

Ort och datum



Siv Andersson



Birgitta Wählstedt



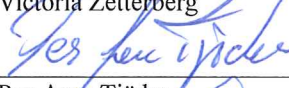
Esa Prusti



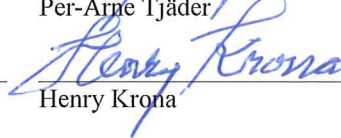
Hesam Shakeri



Victoria Zetterberg



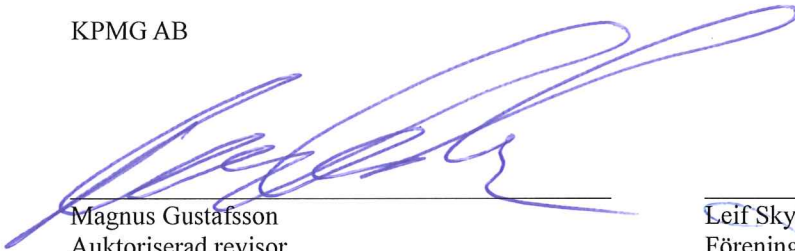
Per-Arne Tjäder



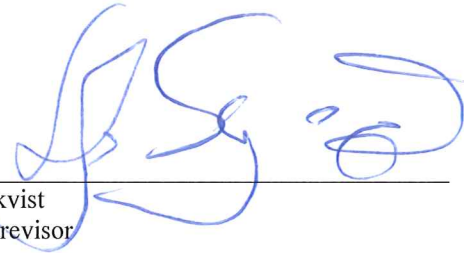
Henry Krona

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 /10 2018

KPMG AB



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Leif Skyllkvist  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11, org. nr 776400-1477

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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.

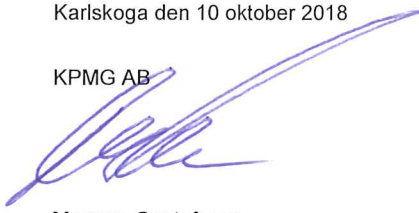
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10 oktober 2018

KPMG AB



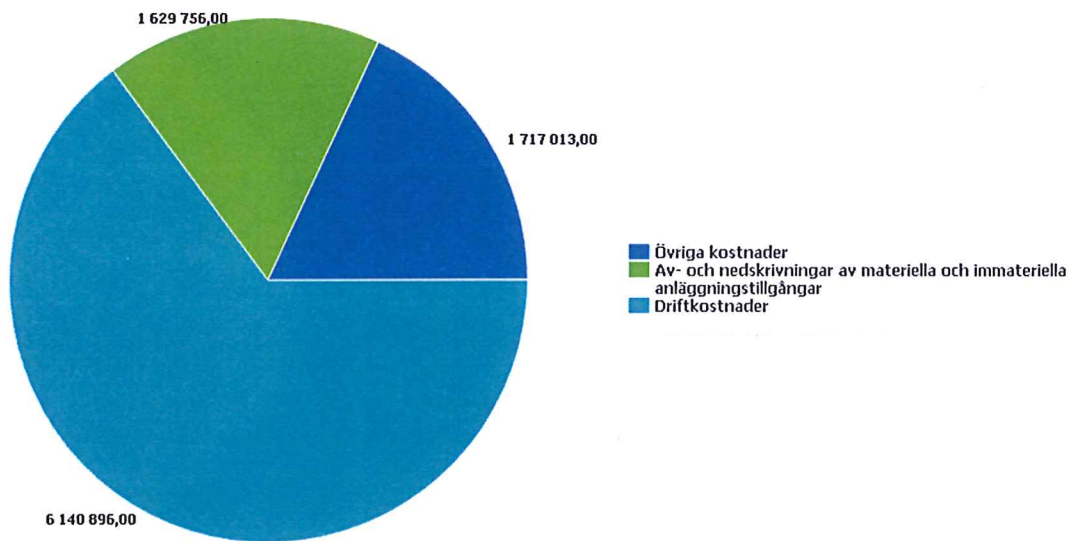
Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Leif Skyllkvist  
Lekmannarevisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 140 896	6 473 087
Övriga externa kostnader	425 667	379 803
Personalkostnader	204 310	209 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 629 756	1 481 829
Finansiella poster	1 087 036	1 359 866
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 487 665</b>	<b>9 904 279</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	803 522	743 796
Pcb/radon	4 858	0
Rabatt/återbäring från RB	-18 500	-20 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 006
Hissbesiktning	13 605	17 886
Bevakningskostnader	31 970	41 330
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 500	13 081
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	308	0
Reparation, utgift för materialinköp, installationer	312	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	2 537	2 922
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	4 979	6 910
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Golv	0	1 153
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	27 314	41 101
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 177	1 022
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	33 293	41 624
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7 930	8 237
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	732	31 180
Rep Installationer köpta tjänster El	42 178	121 984
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	84 847	58 082
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	27 175	41 784
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	231	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	732	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	8 956
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	16 166	16 279
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	1 056	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	41 063	134 273
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	18 557
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	24 406	24 337
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	6 685	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	14 134
Rep Parkering köpta tjänster	12 011	9 973
Övriga Reparationer	732	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	26 446	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	20 815	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Golv	8 575	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	245 000
UH Installationer köpta tjänster El	47 025	169 959
UH Installationer köpta tjänster Hissar	43 875	0
UH Installationer köpta tjänster Övrigt	0	3 038
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	42 231
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	65 425	61 897
Fastighetsel	926 620	854 884
Uppvärmning	2 293 716	2 209 028
Vatten	455 199	448 055
Sophämtning	278 867	254 871
Extra sophämtning	1 806	9 059
Hyra container	17 393	7 456
Fastighetsförsäkring	190 720	176 683
Kommunikation	97 519	96 054
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	133 953	91 192
Extradebiteringar	85 988	98 194
Dös-arvoden, drift	41 945	81 309
Underhållsplanering	9 818	35 702
Fastighetsskatt	188 210	188 210
Förbrukningsinventarier	18 781	0
Förbrukningsmaterial	14 383	15 417
Övriga kostnader för transportmedel	0	641
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 140 896</b>	<b>6 473 087</b>