

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Karlskogahus 11  
Org nr: 776400-1447



*Handwritten signature*

**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

## **Medlemsvinst**

RBF Karlskogahus 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.  
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.  
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 12 900 kronor i återbäring samt 35 424 kronor i utdelning.

14

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal



fy

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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. 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. Föreningen har under året haft högre underhållskostnader. Föreningen har även löst två lån på total 1 159 306 kr, vilket innebär lägre räntekostnader. Utöver den budget som lagts för föreningen detta år, gällande underhåll, så har man gjort underhåll av källare, entréer och belysning i trapphus. Det har gjort att kostnaderna blev ca 220 tkr över den budget som beslutades för året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 705 % till 799 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 657 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 811 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	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, 200101

**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 320 tkr och planerat underhåll för 1 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 5 807 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 580 tkr (35,35 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97,33 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.

## Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning m.m. av entré och källare	215 375 kr
Belysning i trappor	94 178 kr
Underhåll av uteplatser	236 392 kr
Garage och p-platser	638 900 kr

Efter senaste stämman 2018-10-31 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Andersson	Ordförande	Stämman	2019
Birgitta Wählstedt	Sekreterare	Stämman	2020
Victoria Zetterberg	Vice ordförande	Stämman	2019
Per-Arne Tjäder	Ledamot	Stämman	2019
Esa Prusti	Ledamot	Stämman	2020
Henry Krona	Ledamot	Stämman	2020
Hesam Shakeri	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Sonfield, (t.o.m. dec. 2018)	Suppleant	Stämman	2019
Anita Karlsson	Suppleant	Stämman	2019
Ingalill Svensson	Suppleant 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 (Sammanställande)	Stämman
Birgit Ljunlöf	Stämman
Kerstin Eklund	Stämman

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 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 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 höjning av årsavgiften med 2%, fr.o.m. 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen 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 miljötank.
- Tvättmaskiner är utbytta, vilket ger både bättre miljö och sänkt förbrukning av el.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 679955 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 15539 kWh el.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning*	11 195	11 129	11 286	11 037	10 881
Årets resultat	1 154	1 672	1 420	585	352
Balansomslutning	53 323	53 991	53 389	52 833	52 883
Soliditet	12%	10%	6%	4%	3%
Likviditet	799%	705%	579%	413%	355%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	542	542	540	532	521
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	135	137	137	138	136
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	421	373	394	394	381
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	68	82	89	111
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 780	2 885	2 881	2 890	2 924

**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 197	1 853 714	578 180	1 672 477
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 672 477	-1 672 477
Reservering underhållsfond		1 599 000	-1 599 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 184 845	1 184 845	
Årets resultat				1 154 450
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 212 197</b>	<b>2 267 869</b>	<b>1 836 502</b>	<b>1 154 450</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 250 657
Årets resultat	1 154 450
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 599 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 184 845
<b>Summa</b>	<b>2 990 952</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning

**2 990 952**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 195 104	11 129 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 230	30 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 249 334</b>	<b>11 160 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 923 618	-6 140 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 874	-425 667
Personalkostnader	Not 6	-209 085	-204 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 657 006	-1 629 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 242 583</b>	<b>-8 400 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 006 750</b>	<b>2 759 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	70 848	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 717	35 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-926 865	-1 122 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-852 300</b>	<b>-1 087 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 154 450</b>	<b>1 672 477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 154 450</b>	<b>1 672 477</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	38 515 160	39 996 990
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	552 780	591 706
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 067 940</b>	<b>40 588 696</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	369 000	369 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 436 940</b>	<b>40 957 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 373	26 062
Övriga fordringar	Not 15	164 096	242 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	511 150	489 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>688 619</b>	<b>758 483</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	13 198 067	12 275 367
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 886 686</b>	<b>13 033 850</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 323 626</b>	<b>53 991 545</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<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	2 267 868	1 853 713	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 480 065</b>	<b>3 065 910</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 836 502	578 180	
Årets resultat	1 154 450	1 672 477	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 990 952</b>	<b>2 250 657</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 471 018</b>	<b>5 316 567</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	45 115 338	46 825 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 115 338</b>	<b>46 825 231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	557 841	573 602
Leverantörsskulder	Not 19	72 576	128 396
Övriga skulder	Not 20	83 462	76 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 023 391	1 070 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 737 270</b>	<b>1 849 747</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>53 323 626</b>	<b>53 991 545</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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 783 170	8 783 170
Hyror, lokaler	18 480	18 480
Hyror, garage	196 282	197 030
Hyror, p-platser	54 000	54 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 064
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	-600
Bränsleavgifter, bostäder	2 225 016	2 225 256
Elavgifter	-78 144	-143 912
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 195 104</b>	<b>11 129 460</b>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	4 300	5 675
Övriga ersättningar	6 494	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	6
Övriga rörelseintäkter	43 433	25 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 230</b>	<b>30 681</b>

Not 4 Driftkostnader	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-1 184 845	-212 161
Reparationer	-319 878	-336 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 100	-188 210
Försäkringspremier	-212 591	-190 720
Kabel- och digital-TV	-99 650	-97 519
Pcb/Radonsanering	-9 650	-4 858
Återbäring från Riksbyggen	12 900	18 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 005	0
Obligatoriska besiktningar	-17 790	-13 605
Bevakningskostnader	-24 575	-31 970
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 500
Förbrukningsinventarier/material	-23 984	-33 164
Vatten	-351 358	-455 199
Fastighetsel	-881 114	-926 620
Uppvärmning	-2 169 074	-2 293 716
Sophantering och återvinning	-310 502	-298 066
Förvaltningsarvode drift	-1 051 402	-1 075 226
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 923 618</b>	<b>-6 140 896</b>

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-354 668	-309 738
IT-kostnader	-6 665	-6 879
Arvode, yrkesrevisorer	-11 063	-10 850
Möteskostnader	-15 527	-19 145
Inkassokostnader	-6 446	-4 172
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-11 702
Representation, gåva	-1 112	-1 009
Kontorsmateriel	-11 100	-19 255
Telefon och porto	-13 802	-16 326
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-591	0
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-23 616	-23 616
Bankkostnader	-2 035	-2 975
Övriga externa kostnader, GDPR utbildning styrelse	-6 250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-452 874</b>	<b>-425 667</b>

Not 6 Personalkostnader	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-67 725	-64 449
Sammanträdesarvoden	-23 579	-23 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 400	-65 550
Övriga kostnadsersättningar	-2 820	-3 500
Utbildningar	-15 963	-19 600
Sociala kostnader	-28 598	-28 186
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-209 085</b>	<b>-204 310</b>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-273 573	-273 573
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 208 257	-1 208 257
Avskrivning Maskiner och inventarier	-175 176	-147 926
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 657 006</b>	<b>-1 629 756</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	70 848	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>70 848</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	35 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 717	298
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 717</b>	<b>35 722</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-926 605	-1 121 692
Övriga räntekostnader	-260	-1 066
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-926 865</b>	<b>-1 122 758</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 365 007	-10 091 434
Standardförbättringar	-24 176 950	-22 979 883
Markanläggningar	-340 035	-328 847
Markinventarier	-153 233	-153 233
	<b>- 35 035 225</b>	<b>- 33 553 397</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>- 36 517 055</b>	<b>- 35 035 227</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 515 161</b>	<b>39 996 988</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 900 818	2 174 390
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	34 988 048	36 185 116
Markanläggningar	156 623	167 810
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	86 200 000	61 000 000
Lokaler	850 000	521 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>87 050 000</b>	<b>61 521 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>69 161 000</i>	<i>49 047 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 889 000</i>	<i>12 474 000</i>

*dyr*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	739 632	0
Inventarier och verktyg	185 824	185 824
Installationer	311 339	311 339
	<b>1 236 795</b>	<b>497 163</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	739 632
Inventarier och verktyg	136 250	
	<b>1 373 045</b>	<b>1 236 795</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	-185 824
Inventarier och verktyg	-333 750	
Installationer	-311 339	-311 339
	<b>- 645 089</b>	<b>- 497 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-175 176	-147 926
	<b>- 820 265</b>	<b>- 645 089</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>552 780</b>	<b>591 705</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	552 780	591 705
<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	369 000	369 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>369 000</b>	<b>369 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	11 876	24 565
Kundfordringar	1 497	1 497
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>13 373</b>	<b>26 062</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Skattefordringar	21 771	100 661
Skattekonto	142 325	142 325
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>164 096</b>	<b>242 986</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	115 655	96 936
Förutbetalda driftkostnader	5 028	1 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	339 421
Förutbetald uppvärmning	1 929	6 108
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 209	24 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	363 330	21 291
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>511 150</b>	<b>489 435</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Transaktionskonto	13 198 067	12 275 367
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 198 067</b>	<b>12 275 367</b>

<b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Inteckningslån	45 673 179	47 398 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-557 841	-573 602
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 115 338</b>	<b>46 825 231</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,61%	2018-09-30	563 032,00	0,00	563 032,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2019-03-30	596 274,00	0,00	596 274,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2019-12-01	1 889 606,00	0,00	30 000,00	1 859 606,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-09-01	8 925 000,00	0,00	100 000,00	8 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-01	8 032 500,00	0,00	90 000,00	7 942 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-09-30	5 269 066,00	0,00	55 320,00	5 213 746,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2022-06-01	1 766 480,00	0,00	20 000,00	1 746 480,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2022-09-01	8 925 000,00	0,00	100 000,00	8 825 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2023-01-30	751 485,00	0,00	34 028,00	717 457,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-09-01	8 948 250,00	0,00	97 000,00	8 851 250,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2023-12-30	1 732 140,00	0,00	40 000,00	1 692 140,00
<b>Summa</b>			<b>47 398 833,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 725 654,00</b>	<b>45 673 179,00</b>

Då inga väsentliga händelser skett per dagens datum kommer lånet med förfallodag 2019-12-01 med största sannolikhet att förlängas och därför har lånet klassificerats som långfristig skuld till kreditinstitut med avdrag för amortering som klassificeras som kortfristig skuld till kreditinstitut. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 557 841 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 231 364 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 883 974 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Leverantörsskulder	72 576	128 396
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>72 576</b>	<b>128 396</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	74 182	71 840
Avräkning hyror och avgifter	9 280	5 080
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>83 462</b>	<b>76 920</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	67 559	85 015
Upplupna elkostnader	62 565	64 853
Upplupna vattenavgifter	35 369	40 050
Upplupna kostnader för renhållning	35 017	34 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 786	25 095
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	811 095	821 080
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 023 391</b>	<b>1 070 829</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	54 232 000	54 232 000

<b>Eventualförpliktelser</b>		
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 16/9-19  
Ort och datum

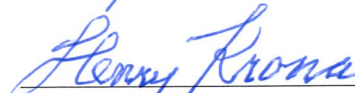
  
Siv Andersson

  
Birgitta Wählstedt

  
Victoria Zetterberg

  
Per-Arne Tjäder


  
Esa Prusti


  
Henry Krona

  
Hesam Shakeri/ Ställföreträdande Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/10 2019

KPMG AB

  
Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

  
Leif Skykvist  
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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 trygghetssätt.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 8 oktober 2019

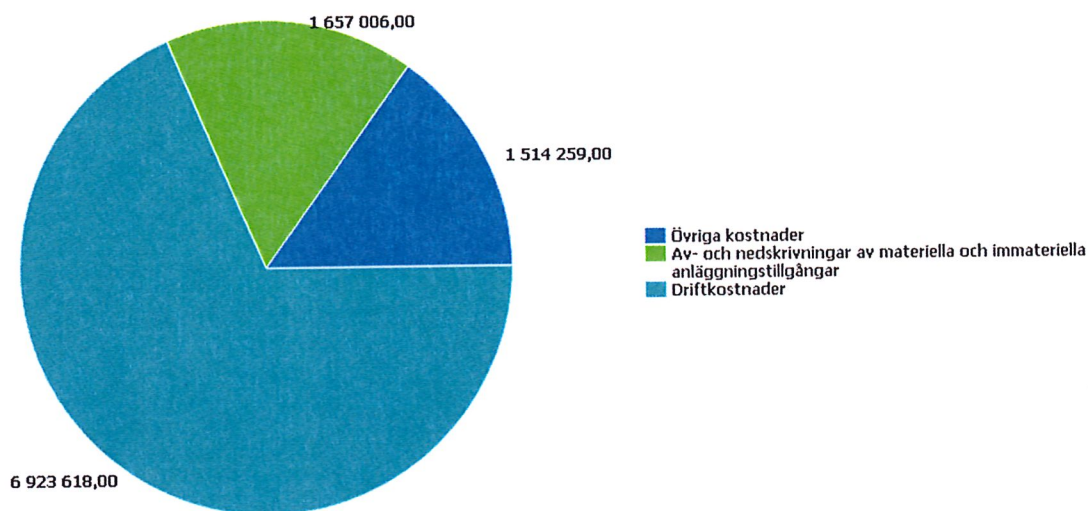
KPMG AB

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Leif Skyllkvist  
Lekmannarevisor

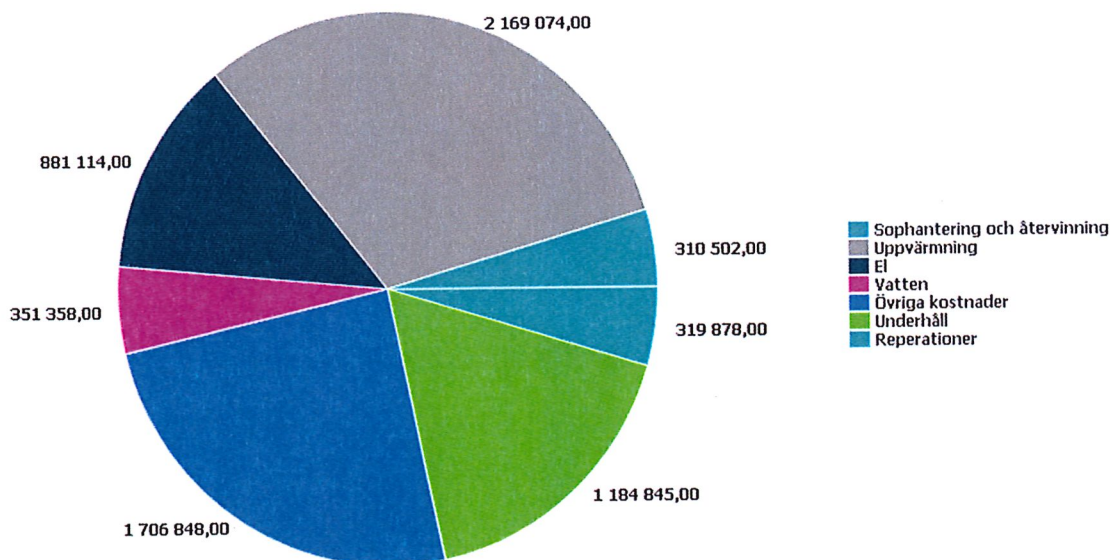
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 923 618	6 140 896
Övriga externa kostnader	452 874	425 667
Personalkostnader	209 085	204 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 657 006	1 629 756
Finansiella poster	852 300	1 087 036
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 094 883</b>	<b>9 487 665</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	308
Reparation, utgift för materialinköp, installationer	0	312
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4 530	2 537
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11 471	4 979
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	11 432	27 314
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 833	2 177
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	32 250	33 293
Rep Installationer köpta tjänster Värme	11 018	7 930
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	12 937	732
Rep Installationer köpta tjänster El	40 556	42 178
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	33 150	84 847
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	49 454	27 175
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	231
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	732
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	3 002	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	621	16 166
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	1 056
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	18 619	41 063
Rep Marktytor köpta tjänster Planteringar	42 240	24 406
Rep Marktytor köpta tjänster Markinventarier	4 492	6 685
Rep Garage köpta tjänster	22 819	0
Rep Parkering köpta tjänster	17 453	12 011
Övriga Reparationer	0	732
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	215 375	26 446
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	20 815
UH Gem utrymmen köpta tjänster Golv	0	8 575
UH Installationer köpta tjänster El	94 178	47 025
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	43 875
Underhåll, utgift för köpta tjänster, marktytor	87 712	0
UH Marktytor köpta tjänster Planteringar	148 680	65 425
UH Parkering köpta tjänster	638 900	0



# RBF Karlskogahus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlskogahus 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)

