
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Karlskogahus 4
Org nr: 776400-1553



Handwritten signature

**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 4 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-24.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 239 % till 265 %

I resultatet ingår avskrivningar med 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fryken 1 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 105 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Dahlgrensvägen 2-14 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.	Summa
63	42	105

Total tomtarea 8 781 m²

Total bostadsarea 4 190 m²

Total lokalarea 228 m²

Årets taxeringsvärde 21 609 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 961 000 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Karlskoga Trädgårdstjänst
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö
Elleverans	Skellefteå Kraft
Kabel-Tv	Sappa
Reparationer installationer	Bravida

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 104 tkr och planerat underhåll för 424 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast 2019-02-27 och visar på ett underhållsbehov på 5 256 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 525 tkr (118,97 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 171,34 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tilläggsisolering	1991	Tilläggsisolering av byggnader. 1 200 tkr.
ROT-renovering	1993	ROT-renovering av fastigheterna
Takrenovering	1997	Renovering av tak för 40 tkr
Balkongrenovering	2002	Ombyggnation av balkonger för 2 150 tkr
Gårdar och utemiljö	2004-2005	Rustning av utemiljö för 2 404 tkr
Tvättstuga	2007-2008	Ombyggnation av tvättstuga för 1 139 tkr
Porttelefon/passersystem	2014-2015	Installation av nytt låssystem till portar för 581 tkr
Kulvert	2015-2016	Förberedelse för utbyte av kulvert för 14 tkr
Trapphus	2015-2016	Inbyggnad av källartrapphus för 259 tkr
Värmesystem	2015-2016	Installation av DUC och EcoGuard för 199 tkr
Belysning	2015-2016	Belysning i källare
P-platser	2015-2016	Underhåll av P-platser för 27 tkr
Kulvertbyte	2017-2018	Kulvertbyte för 5 080 tkr varav 3 817 som underhåll.
Dränering	2017-2018	Dränering, del av hus nr 8 för 192 tkr.
Takrenovering	2017-2018	Renovering av tak och skorstenar för 1 546 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer. El trapphus	162 500 kr
Huskropp utvändigt. Tak över entrédörrar	68 688 kr
Markytor. Planeringar och uteplatser	134 813 kr
Garage och p-platser. Motorvärmare	58 004 kr



Efter senaste stämman 2018-10-24 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
Harri Juvonen	Ordförande	Stämman	2019
Renate Knudsen	Sekreterare	Stämman	2020
Jan Johansson	Vice ordförande	Stämman	2020
Hans Sidoroff	Ledamot	Stämman	2019
Merja Siren	Ledamot	Stämman	2020
Tommy Källström	Ledamot	Stämman	2020
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Vinkvist	Suppleant	Stämman	2019
Eskil Tunberg	Suppleant	Stämman	2019
Hesam Shakeri	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ingen utsedd (Till styrelsen att bereda)	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 40804 kWh fastighetsel. värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 4451 kWh.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning*	3 525	3 473	3 351	3 281	3 284
Årets resultat	14	-1 268	-3 619	-102	-93
Balansomslutning	10 757	10 959	12 611	11 924	12 147
Soliditet	-38%	-38%	-23%	6%	7%
Likviditet	265%	239%	336%	559%	566%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/	632	619	594	578	578
Bränsletillägg, kr/m ²	178	189	187	187	187
Driftkostnader, kr/m ²	587	843	1 354	519	546
Ränta, kr/m ²	66	75	82	73	86
Lån, kr/m ²	3 244	3 302	3 361	2 434	2 465

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	77 208	0	-2 950 445	-1 267 657
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 267 657	1 267 657
Reservering underhållsfond		757 000	-757 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-424 005	424 005	
Årets resultat				14 830
Vid årets slut	77 208	332 995	-4 551 097	14 830

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 218 102
Årets resultat	14 830
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-757 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	424 005
Summa	-4 536 267

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 536 267**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 525 544	3 473 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 348	141 472
Summa rörelseintäkter		3 696 892	3 614 727
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 594 454	-3 724 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 828	-245 705
Personalkostnader	Not 6	-91 165	-97 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-481 783	-481 783
Summa rörelsekostnader		-3 420 230	-4 549 425
Rörelseresultat		276 662	-934 698
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 240	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	84	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-292 156	-333 203
Summa finansiella poster		-261 832	-332 959
Resultat efter finansiella poster		14 830	-1 267 657
Årets resultat		14 830	-1 267 657



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 455 689	8 918 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 501	45 784
Summa materiella anläggningstillgångar		8 482 190	8 963 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		8 639 690	9 121 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 037	0
Övriga fordringar	Not 15	57 319	78 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	156 058	56 857
Summa kortfristiga fordringar		222 414	135 093
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 895 185	1 703 040
Summa kassa och bank		1 895 185	1 703 040
Summa omsättningstillgångar		2 117 599	1 838 133
Summa tillgångar		10 757 289	10 959 606



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208	77 208
Fond för yttre underhåll		332 995	0
Summa bundet eget kapital		410 203	77 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 551 096	-2 950 445
Årets resultat		14 830	-1 267 657
Summa fritt eget kapital		-4 536 266	-4 218 102
Summa eget kapital		-4 126 063	-4 140 894
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 084 845	14 331 219
Summa långfristiga skulder		14 084 845	14 331 219
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	245 606	257 088
Leverantörsskulder	Not 19	103 731	65 698
Övriga skulder	Not 20	45 500	40 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	403 670	405 913
Summa kortfristiga skulder		798 507	769 281
Summa eget kapital och skulder		10 757 289	10 959 606



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	40 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	2 646 492	2 595 304
Hyrer, lokaler	25 860	25 860
Hyrer, p-platser	70 960	71 060
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-4 200
Bränsleavgifter, bostäder	785 232	785 232
Summa nettoomsättning	3 525 544	3 473 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	88 440	88 440
Övriga lokalintäkter	50 400	50 400
Övriga ersättningar	7 455	0
Inkassokostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	4
Övriga rörelseintäkter	25 050	2 268
Summa övriga rörelseintäkter	171 348	141 472

kye

Not 4 Driftkostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-424 005	-1 554 425
Reparationer	-104 225	-168 992
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 340	-46 423
Försäkringspremier	-66 870	-59 180
Kabel- och digital-TV	-86 712	-86 624
Återbäring från Riksbyggen	3 200	12 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-28 438
Serviceavtal	-2 454	0
Sotning	0	-1 875
Obligatoriska besiktningar	0	-2 075
Bevakningskostnader	-11 530	-9 077
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 101
Förbrukningsinventarier/material	-18 783	-13 699
Vatten	-287 566	-249 505
Fastighetsel	-109 062	-116 172
Uppvärmning	-738 890	-740 303
Sophantering och återvinning	-69 953	-79 878
Förvaltningsarvode drift	-610 264	-566 641
Summa driftkostnader	-2 594 454	-3 724 658

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-179 554	-178 163
IT-kostnader	-7 385	-5 546
Arvode, yrkesrevisor	-10 863	-13 270
Möteskostnader	-13 400	-2 500
Inkassokostnader	-2 505	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-8 836
Kontorsmateriel	-7 835	-7 032
Telefon och porto	-19 656	-17 460
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-1 550	-2 818
Summa övriga externa kostnader	-252 828	-245 705

Not 6 Personalkostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-33 887	-37 270
Sammanträdesarvoden	-24 000	-27 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 051	-10 842
Övriga kostnadsersättningar	-651	-1 085
Utbildningar	-1 600	-3 600
Sociala kostnader	-16 976	-16 752
Summa personalkostnader	-91 165	-97 279

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-306 297	-306 297
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-156 203	-156 203
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 283	-19 283
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-481 783	-481 783



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	30 240	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 240	0
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84	244
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-292 065	-332 830
Övriga räntekostnader	-90	-373
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-292 156	-333 203
Not 11 Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 150 071	10 150 071
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	7 291 050	7 291 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 753 724	17 753 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 943 031	-4 636 734
Standardförbättringar	-3 892 504	-3 736 301
	- 8 835 535	- 8 373 035
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 297	-306 297
Årets avskrivning standardförbättringar	-156 203	-156 203
	- 462 500	- 462 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 298 035	- 8 835 535
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 455 689	8 918 189
Varav		
Byggnader	4 900 743	5 207 040
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	3 242 343	3 398 546
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 250 000	14 741 000
Lokaler	359 000	220 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 413	96 413
Inventarier och verktyg	131 220	131 220
Installationer	262 500	262 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 133	490 133



Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-50 629	-31 346
Inventarier och verktyg	-131 220	-131 220
Installationer	-262 500	-262 500
	- 444 349	- 425 066

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-19 283	-19 283
--------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 463 632	- 444 349
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 501	45 784
---------------	---------------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	9 037	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 037	0

Not 15 Övriga fordringar

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Skattefordringar	706	21 623
Skattekonto	56 613	56 613
Summa övriga fordringar	57 319	78 236

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	36 879	29 991
Förutbetalda driftkostnader	1 195	0
Förutbetalda uppvärmning	2 663	5 210
Förutbetalda kabel-tv-avgift	24 351	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 970	21 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 058	56 857

Not 17 Kassa och bank

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	1 894 185	1 702 040
Summa kassa och bank	1 895 185	1 703 040

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2019-06-30	2018-06-30
-------------------	-------------------

Inteckningslån	14 330 451	14 588 307
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-245 606	-257 088
Långfristig skuld vid årets slut	14 084 845	14 331 219



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-03-30	1 279 179,00	0,00	13 644,00	1 265 535,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-09-30	517 012,00	0,00	5 776,00	511 236,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-09-30	576 112,00	0,00	6 436,00	569 676,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2021-09-01	2 412 500,00	0,00	50 000,00	2 362 500,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2021-12-01	3 262 470,00	0,00	50 000,00	3 212 470,00
STADSHYPOTEK	2,03%	2021-12-30	1 732 500,00	0,00	45 000,00	1 687 500,00
STADSHYPOTEK	2,16%	2022-01-30	3 244 750,00	0,00	49 000,00	3 195 750,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-06-01	1 563 784,00	0,00	38 000,00	1 525 784,00
Summa			14 588 307,00	0,00	257 856,00	14 330 451,00

Då inga väsentliga händelser skett per dagens datum kommer lånet med förfallodag 2020-03-30 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 245 060 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 982 424 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 102 421 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	103 731	65 698
Summa leverantörsskulder	103 731	65 698

Not 20 Övriga skulder	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	39 200	36 382
Avräkning hyror och avgifter	6 300	4 200
Summa övriga skulder	45 500	40 582

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	29 734	30 230
Upplupna elkostnader	7 996	7 643
Upplupna vattenavgifter	22 913	20 698
Upplupna kostnader för renhållning	5 482	5 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 146	65 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 398	276 431
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 670	405 913

Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	14 972 000	14 972 000

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 4/4 2019
Ort och datum

Renate Knudsen

Renate Knudsen

Harri Juvonen

Harri Juvonen

Hans Sidoroff

Hans Sidoroff

Jan Johansson

Jan Johansson

Tommy Kallström

Tommy Kallström

Merja Siren

Merja Siren

Ingalill Svensson

Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening karlskogahus nr 4, org. nr 776400-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening karlskogahus nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 4 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 1 oktober 2019

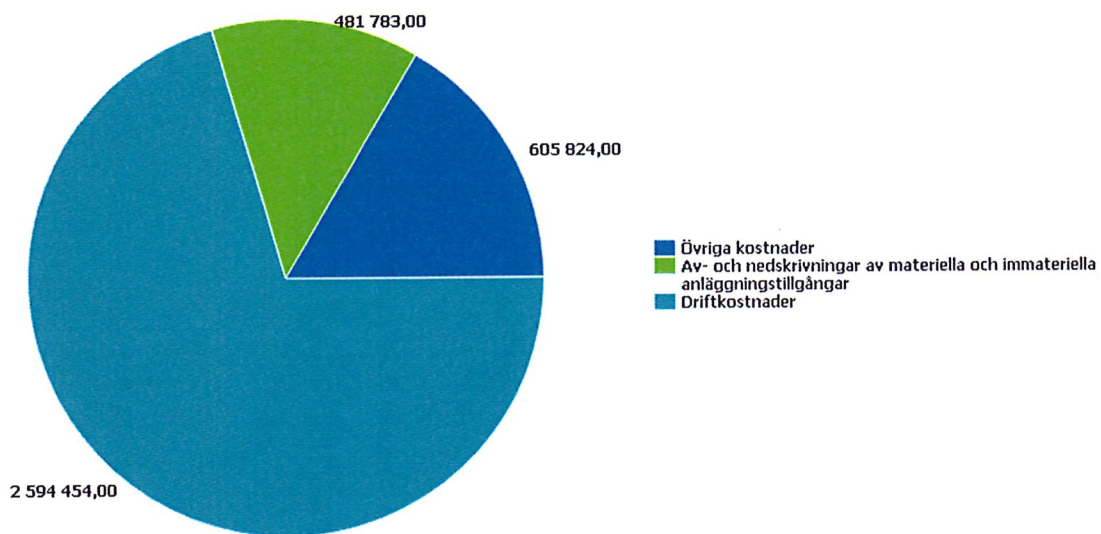
KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

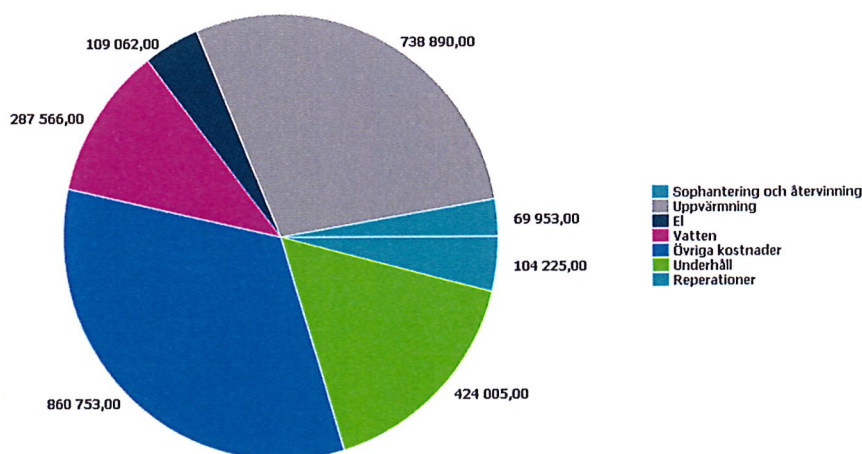
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 594 454	3 724 658
Övriga externa kostnader	252 828	245 705
Personalkostnader	91 165	97 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	481 783	481 783
Finansiella poster	261 832	332 959
Summa kostnader	3 682 061	4 882 384



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	950	4 905
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	5 411	4 829
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	913
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1 247	32 790
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	1 276
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	8 751	12 898
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	8 028
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	5 126	0
Rep Installationer köpta tjänster El	34 576	29 696
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	8 859	39 394
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	2 353
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	2 646
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	5 153
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	6 272
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	38 000	0
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	1 305	17 838
UH Installationer köpta tjänster El	162 500	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	68 688	1 546 321
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	48 563	0
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	86 250	0
UH Parkering köpta tjänster	58 004	8 104
Fastighetsel	109 062	116 172
Uppvärmning	738 890	740 303
Vatten	287 566	249 505
Sophämtning	60 651	65 351
Extra sophämtning	6 563	12 263
Hyra container	2 738	2 265
Fastighetsförsäkring	66 870	59 180
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	86 712	86 624
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	52 904	65 010
Dös-arvoden, drift	79 553	136 537
Underhållsplanering	0	7 413
Felanmälan/jour	0	4 283
Fastighetsskatt	67 340	46 423
Förbrukningsinventarier	15 275	12 355
Förbrukningsmaterial	3 508	1 344



RBF Karlskogahus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskogahus 4 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

