
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Karlskogahus 4
Org nr: 776400-1553



12

**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	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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. ett lägre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 265 % till 305 %

I resultatet ingår avskrivningar med 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 839 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 21 609 000 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	Samhall och Bravida
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö
Elleverans	Skellefteå Kraft
Kabel-Tv	Sappa

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 68 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 734 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 573 tkr (129,78 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 204,39 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 kvällare
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.
Underhåll av installationer	2018-2019	Elinstallation i trapphus för 162 500 kr
Entreer	2018-2019	Tak över entreédörrar för 68 688 kr
Planteringar och markinventarier	2018-2019	Underhåll av planteringar och markinventarier för 134 813 kr
P-platser	2018-2019	Underhåll av motorvärmare för 58 004 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utebelysningar vid parkeringar	28 125 kr
Underhåll av källarfönster	74 258 kr
Markytor och planteringar	97 961 kr



Efter senaste stämman 2019-10-23 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harri Juvonen	Ordförande	2021
Renate Knudsen	Sekreterare	2020
Jan Johansson	Vice ordförande	2020
Hans Sidoroff	Ledamot	2021
Merja Siren	Ledamot	2020
Tommy Källström	Ledamot	2020
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eskil Tunberg	Suppleant	2020
Ole Adelborg	Suppleant	2020
Susanne Stenholm	Suppleant 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 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 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 34458 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 6346 kWh.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning*	3 609	3 525	3 473	3 351	3 281
Årets resultat	357	14	-1 268	-3 619	-102
Balansomslutning	10 917	10 757	10 959	12 611	11 924
Soliditet	-35%	-38%	-38%	-23%	6%
Likviditet	305%	265%	239%	336%	559%



Flerårsöversikt .. forts

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/	644	632	619	594	578
Bränsletillägg, kr/m ²	178	178	189	187	187
Driftkostnader, kr/m ²	537	587	843	1 354	519
Ränta, kr/m ²	65	66	75	82	73
Lån, kr/m ²	3 182	3 244	3 302	3 361	2 434

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 208	332 995	-4 551 096	14 830
Disposition enl. årsstämmobeslut			14 830	-14 830
Reservering underhållsfond		903 000	-903 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 344	200 344	
Årets resultat				357 916
Vid årets slut	77 208	1 035 651	-5 238 922	357 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 536 267
Årets resultat	357 916
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-903 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 344
Summa	-4 881 006

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 881 006**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 609 435	3 525 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 928	171 348
Summa rörelseintäkter		3 834 363	3 696 892
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 372 816	-2 594 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 531	-252 828
Personalkostnader	Not 6	-90 398	-91 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-481 517	-481 783
Summa rörelsekostnader		-3 192 262	-3 420 230
Rörelseresultat		642 101	276 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	30 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 146	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 331	-292 156
Summa finansiella poster		-284 185	-261 832
Resultat efter finansiella poster		357 916	14 830
Årets resultat		357 916	14 830



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 993 453	8 455 689
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 220	26 501
Summa materiella anläggningstillgångar		8 000 673	8 482 190
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		8 158 173	8 639 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	15 064	9 037
Övriga fordringar	Not 15	63 505	57 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	164 875	156 058
Summa kortfristiga fordringar		243 444	222 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 516 204	1 895 185
Summa kassa och bank		2 516 204	1 895 185
Summa omsättningstillgångar		2 759 648	2 117 599
Summa tillgångar		10 917 821	10 757 289



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208	77 208
Fond för yttre underhåll		1 035 651	332 995
Summa bundet eget kapital		1 112 859	410 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 238 922	-4 551 096
Årets resultat		357 916	14 830
Summa fritt eget kapital		-4 881 006	-4 536 266
Summa eget kapital		-3 768 147	-4 126 063
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 781 561	14 084 845
Summa långfristiga skulder		13 781 561	14 084 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	274 445	245 606
Leverantörsskulder	Not 19	94 043	103 731
Övriga skulder	Not 20	45 087	45 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	490 832	403 670
Summa kortfristiga skulder		904 407	798 507
Summa eget kapital och skulder		10 917 821	10 757 289



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 aviserar 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.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 699 511	2 646 492
Hyrer, lokaler	25 860	25 860
Hyrer, p-platser	104 400	70 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 568	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	785 232	785 232
Summa nettoomsättning	3 609 435	3 525 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	139 320	88 440
Övriga lokalintäkter	50 400	50 400
Övriga ersättningar	0	7 455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	35 208	25 050
Summa övriga rörelseintäkter	224 928	171 348



Not 4 Driftkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-200 344	-424 005
Reparationer	-67 680	-104 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 340	-67 340
Försäkringspremier	-74 220	-66 870
Kabel- och digital-TV	-127 488	-86 712
Återbäring från Riksbyggen	0	3 200
Serviceavtal	-23 969	-2 454
Bevakningskostnader	-3 883	-11 530
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 519	0
Snö- och halkbekämpning	-813	0
Förbrukningsinventarier/material	-11 058	-18 783
Vatten	-346 690	-287 566
Fastighetsel	-112 136	-109 062
Uppvärmning	-693 300	-738 890
Sophantering och återvinning	-75 097	-69 953
Förvaltningsarvode drift	-567 280	-610 264
Summa driftkostnader	-2 372 816	-2 594 454

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-179 083	-179 554
IT-kostnader	-3 759	-7 385
Arvode, yrkesrevisorer	-11 113	-10 863
Möteskostnader	-8 586	-13 400
Inkassokostnader	0	-2 505
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 336	0
Representation, gåvor	-575	0
Kontorsmateriel	-2 152	-7 835
Telefon och porto	-20 298	-19 656
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 000	0
Summa övriga externa kostnader	-247 531	-252 828

Not 6 Personalkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-35 746	-33 887
Sammanträdesarvoden	-28 458	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 408	-14 051
Övriga kostnadsersättningar	0	-651
Utbildningar	-600	-1 600
Sociala kostnader	-16 186	-16 976
Summa personalkostnader	-90 398	-91 165

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-306 032	-306 297
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-156 203	-156 203
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 281	-19 283
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-481 517	-481 783



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	30 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30 240
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	2 065	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 146	84
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-286 331	-292 065
Övriga räntekostnader	0	-90
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 331	-292 156
Not 11 Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
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	-5 249 328	-4 943 031
Standardförbättringar	-4 048 707	-3 892 504
	-9 298 035	-8 835 535
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 032	-306 297
Årets avskrivning standardförbättringar	-156 203	-156 203
	-462 235	-462 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 760 270	-9 298 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 993 453	8 455 689
Varav		
Byggnader	4 594 711	4 900 743
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	3 086 140	3 242 343
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 250 000	21 250 000
Lokaler	359 000	359 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	96 413
Inventarier och verktyg	227 633	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	-69 912	-50 629
Inventarier och verktyg	-131 220	-131 220
Installationer	-262 500	-262 500
	-463 632	-444 349

Årets avskrivningar

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 220 26 501

Not 13 Andelar i intresseföretag

2020-06-30 2019-06-30

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2020-06-30 2019-06-30

Avgifts- och hyresfordringar	73 159	68 132
Kundfordringar	-58 095	-59 095
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 064	9 037

Not 15 Övriga fordringar

2020-06-30 2019-06-30

Skattefordringar	706	706
Skattekonto	62 799	56 613
Summa övriga fordringar	63 505	57 319

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-06-30 2019-06-30

Förutbetalda försäkringspremier	37 341	36 879
Förutbetalda driftkostnader	896	1 195
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 109	0
Förutbetald uppvärmning	0	2 663
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 379	24 351
Förutbetald kostnad Telia	1 395	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 755	90 970
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 875	156 058

Not 17 Kassa och bank

2020-06-30 2019-06-30

Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	2 515 204	1 894 185
Summa kassa och bank	2 516 204	1 895 185

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2020-06-30 2019-06-30

Inteckningslån	14 056 006	14 330 451
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-274 445	-245 606
Långfristig skuld vid årets slut	13 781 561	14 084 845

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-09-30	511 236,00	5 776,00	505 460,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-09-30	569 676,00	6 436,00	563 240,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2021-09-01	2 362 500,00	50 000,00	2 312 500,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2021-12-01	3 212 470,00	50 000,00	3 162 470,00
STADSHYPOTEK	2,03%	2021-12-30	1 687 500,00	45 000,00	1 642 500,00



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,16%	2022-01-30	3 195 750,00	49 000,00	3 146 750,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-06-01	1 525 784,00	38 000,00	1 487 784,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2025-03-30	1 265 535,00	30 233,00	1 235 302,00
Summa			14 330 451,00	274 445,00	14 056 006,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 274 445 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 097 780 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 683 781 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 20200701-20210630 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 20200701-20210630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	94 043	103 731
Summa leverantörsskulder	94 043	103 731

Not 20 Övriga skulder	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	38 787	39 200
Avräkning hyror och avgifter	6 300	6 300
Summa övriga skulder	45 087	45 500

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	29 239	29 734
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 258	0
Upplupna elkostnader	8 967	7 996
Upplupna vattenavgifter	27 113	22 913
Upplupna kostnader för renhållning	6 549	5 482
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 145	43 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 792	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 770	294 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	490 833	403 670

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	14 972 000	14 972 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

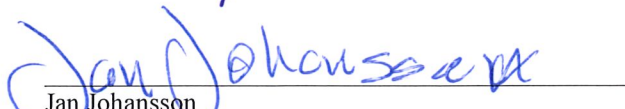


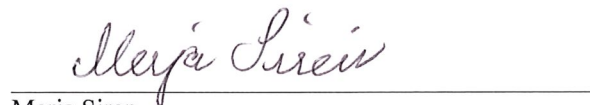
Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2020-09-08
Ort och datum


Harri Juvonen

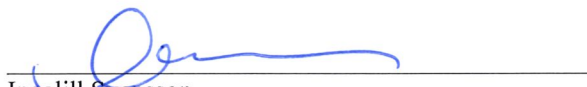

Renate Knudsen


Jan Johansson


Merja Siren

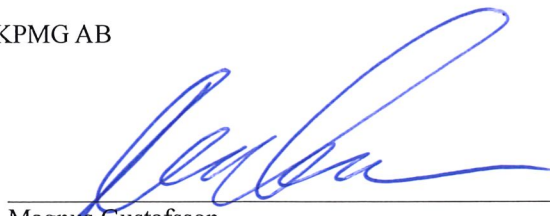

Hans Sidoroff


Tommy Källström


Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/10 2020

KPMG AB


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 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas 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 ut-ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform-ation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

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 Karlskoga-hus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 förtlöpande 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 8 oktober 2020

KPMG AB

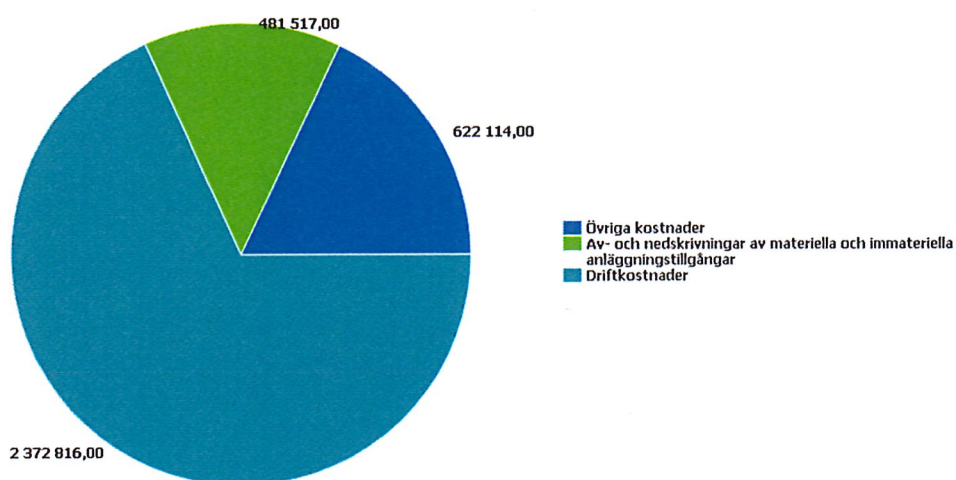


Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 372 816	2 594 454
Övriga externa kostnader	247 531	252 828
Personalkostnader	90 398	91 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	481 517	481 783
Finansiella poster	284 185	261 832
Summa kostnader	3 476 447	3 682 061



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rep utgift mtrl inköp bostäder	1 856	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2 945	950
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	5 411
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	32 405	1 247
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 894	8 751
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	5 126
Rep install utg för köpta tj El	11 970	34 576
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	8 859
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 000	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 158	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 294	38 000
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1 305
Vattenskador	5 158	0

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

