

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Karlskogahus 7
Org nr: 776400-1504



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	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-09-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerade 1955-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-23.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhålls- och reparationskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 366% till 87%.

I enlighet med BFN, uttalanden gällande klassificering av lån, så har lån som förfaller under nästkommande år klassificerats som kortfristiga skulder. Därav kommer föreningens nyckeltal "likviditet" att förändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lången 4 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950-51. Fastigheternas adress är Flygfältsvägen 13-21 och Ferlinsvägen 18 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	6	66	21	6	117

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
21	26	101

Total tomtarea	16 645 m ²
Total bostadsarea	6 330 m ²
Total lokalarea	831 m ²

Årets taxeringsvärde	35 227 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 068 000 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
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Karlskoga Trädgårdstjänst
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö
Elleverans	Luleå Energi
Kabel-Tv	Com Hem
Serviceavtal el och VVS	Bravida
Bevakning	Securitas
Fastighetsskötsel, städ	Olssons städ

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 217 tkr och planerat underhåll för 416 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar ett underhållsbehov på 5 072 tkr de närmaste 6 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 845 tkr (118 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 546 tkr (75,69 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/badrum	1997-1998	8 700 tkr varav 925 tkr kosn.f som underhåll
Kallgarage/P-platser	2006/2011	Kostnad av 1 453 tkr/855tkr
Lägenhets-/källardörrar	2009	Kostnad av 1 237 tkr
Takrening	2010	Kostnad av 1 137 tkr



Beskrivning	År	Kommentar
Förrådsdörrar	2010-2011	Byte förrådsdörrar för 228 tkr
Dränering	2012	Flygfältsvägen 19. Kostnad av 228 tkr
Sophus	2012	Nybyggnation av sophus för sortering 268 tkr
Fönsterbyte	2013	4 406 tkr varav 2 775 tkr som underhåll
Belysning trapphus	2015	Belysning i trapphus, energibesparande.
Förberedande för dränering	2016	Förb för dränering av Flygfältsv. 19 och 21
Lokaler	2017	Renovering föreningslokal för 133 tkr.
Dränering	2017	Dränering av hus 19 och 21 för 1 743 tkr.
Garage och p-platser	2017	Underhåll för 7 tkr.
Lekplats	2018	Nyinstallation och iordningsställande av lekpark för 156 905 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasad-, ytterbelysning	109 875 kr
Markytor	296 689 kr
Garage och p-platser	9 538 kr

Efter senaste stämman 2019-05-07 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Terje Wormdal	Ordförande	2021
Christina Gunnarsson	Sekreterare	2020
Karin Ingeström	Ledamot	2021
Margareta Herou	Ledamot	2020
Mariann Westerlund	Ledamot	2021
Patrik Norlin	Ledamot	2020
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Eriksson	Suppleant	2020
Veronica Eriksen	Suppleant	2020
Jenny Thelander	Suppleant	2020
Hesam Shakeri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av	Uppdrag
Aarne Karkulahti (t.om. 201911)	Stämman	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Stämman	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant	Utsedd av
Frida Ståhl	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jan Segersten	Stämman
Camilla Bergdahl	Stämman
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)
 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 239959 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 7193 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	4 664	4 547	4 491	4 401	4 304
Årets resultat	349	595	-969	715	729
Balansomslutning	16 396	16 417	16 172	17 511	17 033
Soliditet	18%	16%	12%	17%	13%
Likviditet	87%	366%	292%	388%	294%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	671	658	645	632
Driftkostnader, Kr/m ²	460	392	604	340	325
Ränta, kr/m ²	45	58	61	65	68
Underhållsfond, kr/m ²	213	195	140	324	262
Lån, kr/m ²	1 780	1 827	1 872	1 902	1 896

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	149 214	1 393 858	476 328	595 987
Disposition enl. årsstämmobeslut			595 987	-595 987
Reservering underhållsfond		546 000	-546 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-416 102	416 102	
Årets resultat				349 065
Vid årets slut	149 214	1 523 756	942 417	349 065



Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 072 314
Årets resultat	349 065
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-546 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	416 102
Summa	1 291 481

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 291 481

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 664 860	4 547 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 081	3 156
Summa rörelseintäkter		4 698 941	4 550 354
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 297 078	-2 810 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 405	-179 718
Personalkostnader	Not 6	-159 608	-189 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 484	-522 733
Summa rörelsekostnader		-4 204 574	-3 701 993
Rörelseresultat		494 367	848 361
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	175 888	164 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	89	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-321 279	-416 771
Summa finansiella poster		-145 302	-252 374
Resultat efter finansiella poster		349 065	595 987
Årets resultat		349 065	595 987



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 149 091	10 658 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	147 529	156 206
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 12	124 947	82 278
Summa materiella anläggningstillgångar		10 421 567	10 897 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 711 000	1 711 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 711 000	1 711 000
Summa anläggningstillgångar		12 132 567	12 608 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 885	3 917
Övriga fordringar	Not 15	37 908	53 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	248 152	214 357
Summa kortfristiga fordringar		289 945	271 438
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	384 790
Summa kortfristiga placeringar		0	384 790
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 973 629	3 153 172
Summa kassa och bank		3 973 629	3 153 172
Summa omsättningstillgångar		4 263 574	3 809 401
Summa tillgångar		16 396 141	16 417 699



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 214	149 214	
Fond för yttre underhåll	1 523 756	1 393 858	
Summa bundet eget kapital	1 672 970	1 543 072	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	942 416	476 328	
Årets resultat	349 065	595 987	
Summa fritt eget kapital	1 291 481	1 072 314	
Summa eget kapital	2 964 450	2 615 386	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 542 444	12 761 185
Summa långfristiga skulder	8 542 444	12 761 185	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 206 883	321 072
Leverantörsskulder	Not 20	108 373	242 789
Skatteskulder	Not 21	18 763	0
Övriga skulder	Not 22	31 829	40 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	523 398	436 621
Summa kortfristiga skulder	4 889 246	1 041 128	
Summa eget kapital och skulder	16 396 141	16 417 699	



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Garage / Fönster	Linjär	25 år
Markanläggningar	Linjär	20/50 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 375 944	4 248 515
Hyrer, lokaler	112 996	112 088
Hyrer, garage	94 200	94 200
Hyrer, p-platser	145 260	145 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 804	-45 804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 300	-36 900
Elavgifter	21 564	29 599
Summa nettoomsättning	4 664 860	4 547 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ersättningar, överlåtelseavgifter	1 113	0
Övernattningslägenhet	2 700	3 152
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Arrende Tegnergägen år 2018 och 2019	21 694	0
Övriga rörelseintäkter	8 573	
Summa övriga rörelseintäkter	34 081	3 156



Not 4 Driftkostnader	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-416 102	-156 905
Reparationer	-216 920	-96 919
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 070	-83 051
Försäkringspremier	-101 550	-101 552
Kabel- och digital-TV	-295 498	-248 310
Pcb/Radonsanering	0	-3 206
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 016	-22 689
Obligatoriska besiktningar, OVK	-67 903	0
Bevakningskostnader	-7 909	-4 618
Övriga utgifter, köpta tjänster, Anticimex	-13 275	-20 615
Snö- och halkbekämpning	-9 719	-69 601
Förbrukningsinventarier/material	-2 035	-38 651
Vatten	-222 802	-206 142
Fastighetsel	-409 440	-385 503
Uppvärmning	-799 076	-804 546
Sophantering och återvinning	-87 766	-82 878
Förvaltningsarvode drift	-515 199	-487 049
Summa driftkostnader	-3 297 078	-2 810 111
Not 5 Övriga externa kostnader	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 636	-104 768
IT-kostnader	-9 614	-10 513
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 613
Möteskostnader	-10 255	-7 763
Inkassokostnader	-990	-313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-515	-924
Kontorsmateriel	-9 675	-5 054
Telefon och porto	-16 252	-24 665
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-11 232	-11 232
Bankkostnader	-1 550	-3 874
Summa övriga externa kostnader	-213 405	-179 718
Not 6 Personalkostnader	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-52 400	-47 600
Sammanträdesarvoden	-35 800	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 042	-80 645
Övriga kostnadsersättningar, bilkostnader	-840	-1 775
Utbildning	-6 000	-5 400
Sociala kostnader	-20 526	-26 712
Summa personalkostnader	-159 608	-189 432



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 357	-177 357
Avskrivning Markanläggningar	-42 791	-42 791
Avskrivningar standardförbättringar	-289 578	-289 578
Avskrivning Övriga avskrivningar	-16 081	-4 330
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 067	-7 067
Avskrivning Installationer	-1 611	-1 611
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-534 484	-522 733
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 632	0
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	164 256	164 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	175 888	164 256
Not 9 Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntetäckter från hyres/kundfordringar	89	141
Summa övriga räntetäckter och liknande resultatposter	89	141
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-319 394	-415 888
Övriga räntekostnader	-1 885	-883
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321 279	-416 771
Not 11 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 867 830	8 867 830
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	11 126 938	11 126 938
Markanläggning	855 819	855 819
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 261 159	21 261 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 850 244	-5 672 887
Standardförbättringar/ombyggnationer	-4 409 773	-4 120 195
Markanläggningar	-342 328	-299 537
	-10 602 345	-10 092 619
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-177 356	-177 357
Årets avskrivning standardförbättringar/ombyggnationer	-289 578	-289 578
Årets avskrivning markanläggningar	-42 791	-42 791
	-509 725	-509 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 112 070	-10 602 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 149 091	10 658 814
Varav		
Byggnader	2 840 230	3 017 586
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	6 427 588	6 717 165
Markanläggningar	470 700	513 491



Taxeringsvärden

Bostäder	33 600 000	23 947 000
Lokaler	1 627 000	1 121 000
Totalt taxeringsvärde	35 227 000	25 068 000
varav byggnader	27 641 000	19 643 000
varav mark	7 586 000	5 425 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	346 375	346 375
Installationer	32 229	32 229
Övriga anläggningstillgångar	86 608	86 608
	465 212	465 212
Årets anskaffningar		
Övriga anläggningstillgångar	58 750	86 608
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 962	551 820
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-219 176	-209 613
Installationer	-3 222	-2 495
Övriga anläggningstillgångar	-4 330	0
	-226 728	-212 108
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 068	-7 068
Installationer	-1 611	-1 611
Övriga anläggningstillgångar	-16 080	-4 330
	-24 759	-13 009
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-226 242	-219 176
Installationer	-4 834	-3 222
Övriga anläggningstillgångar	-20 410	-4 330
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-251 486	-226 728
Restvärde enligt plan vid årets slut	272 476	238 484
Varav		
Inventarier och verktyg	120 134	127 199
Installationer	27 395	29 007
Övriga anläggningstillgångar	124 947	82 278
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 711 000	1 711 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 711 000	1 711 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-15	17
Kundfordringar	3 900	3 900
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 885	3 917
Not 15 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	15 256
Skattekonto	37 908	13 715
Andra kortfristiga fordringar	0	24 193
Summa övriga fordringar	37 908	53 164



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 762	101 550
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 626	34 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 051	70 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 714	7 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 152	214 357

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar	0	384 790
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	384 790

Not 18 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	3 972 629	3 152 172
Summa kassa och bank	3 973 629	3 153 172

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	12 749 327	13 082 257
Kortfristig del	-4 206 883	-321 072
Långfristig skuld vid årets slut	8 542 444	12 761 185

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,27%	2024-12-30	939 158,00	13 300,00	925 858,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-03-30	1 224 295,00	13 796,00	1 210 499,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2024-01-30	1 636 066,00	26 934,00	1 609 132,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2020-07-30	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2020-12-30	797 650,00	60 200,00	737 450,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-09-30	1 750 000,00	50 000,00	1 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-10-30	296 198,00	37 000,00	259 198,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	160 045,00	19 000,00	141 045,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	663 845,00	32 700,00	631 145,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2024-04-30	1 865 000,00	30 000,00	1 835 000,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2024-09-30	1 750 000,00	50 000,00	1 700 000,00
Summa			13 082 257,00	332 930,00	12 749 327,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 332 930 kr. Utöver det har även de lån som förfaller under år 2020 klassificerats som kortfristig del i balansräkningen. Styrelsen har för avsikt att förnya dessa lån. Av den långfristiga skulden förfaller 8 542 444 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen, resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	108 373	242 789
Summa leverantörsskulder	108 373	242 789

Not 21 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	18 763	0
Summa skatteskulder	18 763	0



Not 22 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	31 349	40 406
Avräkning hyror och avgifter	480	240
Summa övriga skulder	31 829	40 646

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	38 020	57 512
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 125	0
Upplupna elkostnader	40 547	33 026
Upplupna vattenavgifter	23 734	12 708
Upplupna värmekostnader	0	3 154
Upplupna kostnader för renhållning	6 137	4 274
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 790	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 047	290 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 398	436 621

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 693 390	14 693 390

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.



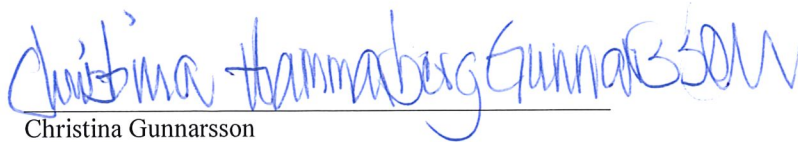
Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2020-03-18

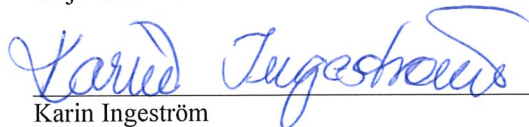
Ort och datum



Terje Wormdal



Christina Gunnarsson



Karin Ingeström



Margareta Herou



Mariann Westerlund



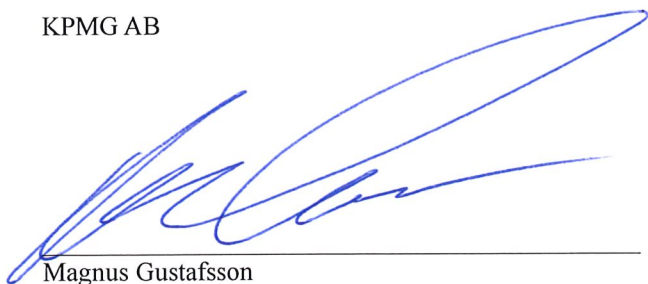
Patrik Norlin



Ingahill Svenssojn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2020

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Frida Ståhl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7, org. nr 776400-1504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. 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 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.

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 7 för år 2019 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 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. 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 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 försumelse 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.

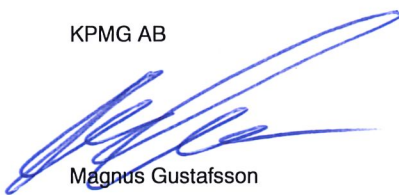
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 17 april 2020

KPMG AB



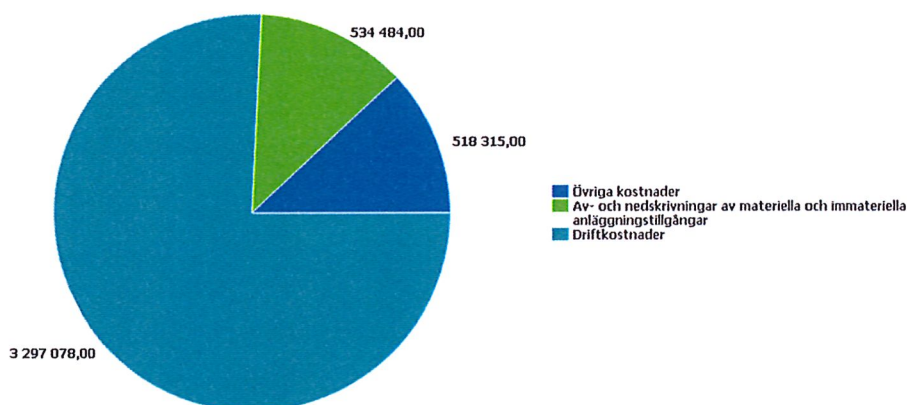
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Frida Ståhl
Lekmannarevisor

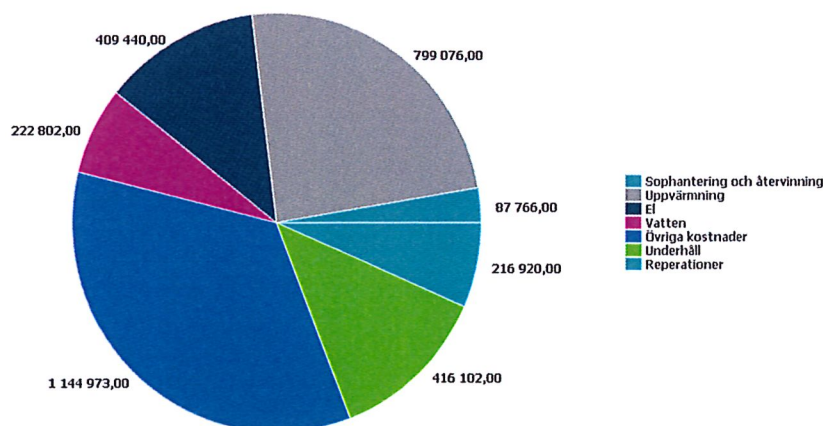
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 297 078	2 810 111
Övriga externa kostnader	213 405	179 718
Personalkostnader	159 608	189 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	534 484	522 733
Finansiella poster	145 302	252 374
Summa kostnader	4 349 876	3 954 367



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	6 169	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 863	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	28 605	22 125
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1 438	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	12 055	1 786
Rep Installationer köpta tjänster El	80 244	10 852
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	14 274	16 505
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	8 186	5 384
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1 805	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	49 012	7 500
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	900	0
Rep Parkering köpta tjänster	956	7 219
Vattenskador	10 414	0



RBF Karlskogahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskogahus 7 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

