
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Karlskogahus 7
Org nr: 776400-1504



mg

**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av 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
Underskrifter	16

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 7
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 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 underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 388 % till 292 %

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -451 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 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
18	6	66	21	6	117

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21	26	101

Total tomtarea: 16 645 m²

Total bostadsarea: 6 330 m²

Total lokalarea: 831 m²

Årets taxeringsvärde 25 068 000 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	Löptid på avtal	
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år	2018-06-30
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år	2018-06-30
Fastighetsservice	Riksbyggen	1 år	2018-12-31
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Samhall	1 år	2018-08-31
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande	
Elleverans	Luleå Energi	1 år	2018-04-13
Kabel-Tv	Com Hem	1 år	2018-03-02
Serviceavtal el och VVS	Bravida	1 år	2018-04-13
Bevakning	Securitas		

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 175 tkr och planerat underhåll för 1 883 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 6 716 tkr de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 839 tkr (116,31 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 546 tkr (75,69 kr/m²).

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 kostnadsfört som underhåll
Kallgarage/P-platser	2006/2011	Kostnad av 1 453 tkr/855tkr
Lägenhets-/källardörrar	2009	Kostnad av 1 237 tkr
Takrenovering	2010	Kostnad av 1 137 tkr
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	Förberedelse för dränering av Flygfältsvägen 19 och 21

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	133
Markytor, Dränering	1 743
Garage och p-platser	7

Föreningen har under året gjort ett större underhåll gällande dränering av fastigheterna med adress Flygfältsvägen 19 och 21. Vid återställandet så har man även gjort om planteringar, asfalteringar och uteplatser vid dessa fastigheter, vilket ses som underhåll av markytor. Återställande kommer även att fortgå under 2018-2020.

Föreningen har även gjort ett större underhåll på lokalen på Flygfältsvägen 21. Meningen är att lokalen delvis ska användas till Årsstämmor, föreningens styrelsemöten, föreningsmöten m.m.

Efter den senaste stämman 2017-05-03 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträdet har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Terje Wormdal	Ordförande	Stämman	2019
Christina Gunnarsson	Sekretrare	Stämman	2018
Margareta Herou	Ledamot	Stämman	2018
Mariann Westerlund	Ledamot	Stämman	2019
Karin Ingeström	Ledamot	Stämman	2019
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Eriksson	Stämman	2018
Patric Norlin	Stämman	2018
Cherry Khavari De Saissy	Stämman	2018
Bengt Larsson	Riksbyggen	

Revisor och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av	Uppdrag
Aarne Karkulahti	Stämman	Föreningsrevisor
KPMG AB	Stämman	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Gunnar Grönblad	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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 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 254794 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 540 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	4 491	4 401	4 304	4 242	4 188
Årets resultat	-969	715	729	-196	-3 299
Balansomslutning	16 172	17 511	17 033	16 466	17 471
Soliditet	12%	17%	13%	9%	10%
Likviditet	292%	388%	294%	238%	201%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	645	632	620	608
Driftkostnader, Kr/m ²	604	340	325	428	325
Ränta, kr/m ²	61	65	68	78	76
Underhållsfond, kr/m ²	140	324	262	246	206
Lån, kr/m ²	1 872	1 902	1 896	1 936	1 972
Skuldkvot	2,98	3,23	3,34	3,44	2,61

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 214	2 340 336	-215 286	714 791
Disposition enl. årsstämmobeslut			714 791	-714 791
Reservering underhållsfond		546 000	-546 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 881 573	1 881 573	
Årets resultat				-949 655
Vid årets slut	149 214	1 004 763	1 835 078	-949 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	499 505
Årets resultat	-946 655
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-546 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 881 573
Summa	865 423

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	865 423
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 470 420	4 400 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 088	3 498
Summa rörelseintäkter		4 491 508	4 404 056
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 324 043	-2 561 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 596	-182 120
Personalkostnader	Not 6	-172 235	-128 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 405	-509 726
Summa rörelsekostnader		-5 182 279	-3 381 513
Rörelseresultat		-690 770	1 022 543
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	157 412	157 412
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26	1 337
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-436 323	-466 501
Summa finansiella poster		-278 885	-307 752
Resultat efter finansiella poster		-969 655	714 791
Årets resultat		-969 655	714 791

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 168 541	11 678 266
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	164 885	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 333 426	11 678 266
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		13 044 426	13 389 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 817	0
Övriga fordringar	Not 15	53 164	28 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	189 380	96 372
Summa kortfristiga fordringar		246 361	125 337
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	384 790	384 790
Summa kortfristiga placeringar		384 790	384 790
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 497 000	3 611 112
Summa kassa och bank		2 497 000	3 611 112
Summa omsättningstillgångar		3 128 151	4 121 239
Summa Tillgångar		16 172 577	17 510 505

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	149 214	149 214
Fond för yttre underhåll	1 004 763	2 340 336
Summa bundet eget kapital	1 153 977	2 489 550
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 835 078	-215 286
Årets resultat	-969 655	714 791
Summa fritt eget kapital	865 423	499 505
Summa eget kapital	2 019 399	2 989 054
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 082 257
Summa långfristiga skulder	13 082 257	13 458 008
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	321 072
Leverantörsskulder	Not 21	222 956
Övriga skulder	Not 22	40 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	486 586
Summa kortfristiga skulder	1 070 921	1 063 443
Summa Eget kapital och Skulder	16 172 577	17 510 505

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 165 211	4 083 506
Hyror, lokaler	111 272	112 902
Hyror, garage	95 405	94 152
Hyror, p-platser	147 180	145 500
Hyror, övriga	10 452	10 452
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 048	-36 295
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 975	-3 925
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 400	-30 660
Elavgifter	20 323	24 926
Summa nettoomsättning	4 470 420	4 400 558

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	8 985	3 321
Fakturerade kostnader	225	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	177
Övriga rörelseintäkter	11 868	0
Summa övriga rörelseintäkter	21 088	3 498

Not 4 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 882 775	-137 306
Reparationer	-174 515	-94 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 051	-83 051
Försäkringspremier	-84 474	-70 710
Kabel- och digital-TV	-143 515	-140 972
Pcb/Radonsanering	-25 075	0
Återbäring från Riksbyggen	5 000	2 600
Obligatoriska besiktningar	0	-4 365
Bevakningskostnader	-7 147	-2 430
Snö- och halkbekämpning	-66 157	-102 583
Förbrukningsinventarier/material	-12 500	-24 702
Vatten	-210 471	-190 061
Fastighetsel	-393 001	-389 548
Uppvärmning	-815 236	-863 475
Sophantering och återvinning	-86 627	-78 404
Förvaltningsarvode drift	-344 498	-381 869
Summa driftkostnader	-4 324 042	-2 561 081
Not 5 Övriga externa kostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 627	-96 565
IT-kostnader	-10 553	-10 104
Arvode, yrkesrevisorer	-10 563	-10 500
Övriga förvaltningskostnader. Möteskostnader och Bolagsverket	-6 049	-7 800
Inkassokostnader	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	-9 594	-11 821
Telefon och porto	-15 315	-16 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-260
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-1 631
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreingen	-11 232	-11 232
Bankkostnader	-1 200	-425
Övriga externa kostnader	0	-14 160
Summa övriga externa kostnader	-167 596	-182 120
Not 6 Personalkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Semesterlön till uppdragstagare	-6 758	-4 402
Styrelsearvoden	-42 800	-42 800
Sammanträdesarvoden	-23 400	-18 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 920	-36 685
Arvode till valberedningen	-2 400	-2 400
Övriga kostnadsersättningar	-3 681	-1 500
Utbildning	-9 300	-2 600
Sociala kostnader	-24 975	-19 299
Summa personalkostnader	-172 235	-128 586

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 357	-177 357
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-289 578	-289 578
Avskrivning Markanläggningar	-42 791	-42 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 068	0
Avskrivning Installationer	-1 611	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-518 405	-509 726
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	157 412	157 412
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	157 412	157 412
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 055
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	29
Övriga ränteintäkter	6	253
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26	1 337
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-436 323	-466 501
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-436 323	-466 501
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
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	-5 495 530	-5 318 173
Standardförbättringar/ombyggnationer	-3 830 617	-3 541 039
Markanläggningar	-256 746	-213 955
	- 9 582 893	- 9 073 167
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-177 357	-177 357
Årets avskrivning standardförbättringar/ombyggnationer	-289 578	-289 578
Årets avskrivning markanläggningar	-42 791	-42 791
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 092 619	- 9 582 893
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 168 541	11 678 266
Varav		
Byggnader	3 194 943	3 372 300
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	7 006 743	7 296 321
Markanläggningar	556 282	599 073

Taxeringsvärden		
Bostäder	23 947 000	23 947 000
Lokaler	1 152 000	1 152 000
Totalt taxeringsvärde	25 068 000	25 068 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 643 000</i>	<i>19 643 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
--------------------	------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	205 040	205 040
	205 040	205 040

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	49 888	0
Inventarier och verktyg	91 447	0
Installationer	32 229	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

378 604 **205 040**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-205 040	-205 040
	- 205 040	- 205 040

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-2 495	0
Inventarier och verktyg	-4 573	0
Installationer	-1 611	0
	- 8 679	0

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-2 495	0
Inventarier och verktyg	-209 613	-205 040
Installationer	-1 611	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 213 719 **- 205 040**

Restvärde enligt plan vid årets slut

164 885 **0**

Varav

Maskiner och inventarier	47 393	0
Inventarier och verktyg	86 874	0
Installationer	30 618	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

2017-12-31 2016-12-31

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

2017-12-31 2016-12-31

Avgifts- och hyresfordringar	3 817	-1 741
------------------------------	-------	--------

Kundfordringar	0	1 741
----------------	---	-------

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar **3 817** **0**

Not 15 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattefordringar	15 256	15 256
------------------	--------	--------

Skattekonto	13 715	13 709
-------------	--------	--------

Andra kortfristiga fordringar	24 193	0
-------------------------------	--------	---

Summa övriga fordringar **53 164** **28 965**

By

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 552	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 538	45 166
Förutbetald uppvärmning	0	12 613
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 448	35 875
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	699	701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 143	2 018
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 380	96 372

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	384 790	384 790
Summa övriga kortfristiga placeringar	384 790	384 790

Not 18 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	2 496 000	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 610 112
Summa kassa och bank	2 497 000	3 611 112

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	13 403 329	13 721 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 072	-263 859
Långfristig skuld vid årets slut	13 082 257	13 458 008

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,65 %	2018-09-30	1 850 000,00	0,00	50 000,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	5,06 %	2019-01-30	1 671 538,00	0,00	17 736,00	1 653 802,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2019-04-30	1 925 000,00	0,00	30 000,00	1 895 000,00
STADSHYPOTEK	2,27%	2019-12-30	960 438,00	0,00	10 640,00	949 798,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-03-30	1 251 887,00	0,00	13 796,00	1 238 091,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2020-07-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2020-12-30	918 050,00	0,00	60 200,00	857 850,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-10-30	370 198,00	0,00	37 000,00	333 198,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	195 492,00	0,00	16 447,00	179 045,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	729 264,00	0,00	32 719,00	696 545,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2024-09-30	1 850 000,00	0,00	50 000,00	1 800 000,00
Summa			13 721 867,00	0,00	318 538,00	13 403 329,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 321.072 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	321 072	263 859
Summa övriga skulder till kreditinstitut	321 072	263 859

Not 21 Leverantörsskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	222 956	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	229 403
Summa leverantörsskulder	222 956	229 403

Not 22 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	40 307	35 667
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	40 307	35 727

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	62 179	67 994
Upplupna elkostnader	31 233	36 743
Upplupna vattenavgifter	4 994	16 554
Upplupna kostnader för renhållning	3 016	6 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 605	38 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 559	368 984
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 586	534 454

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 693 390	14 693 390

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2018-03-13

Ort och datum

Terje Wormdal

Terje Wormdal

Christina Gunnarsson

Christina Gunnarsson

Mariann Westerlund

Mariann Westerlund

Margareta Herou

Karin Ingeström

Karin Ingeström

Ingall Svensson

Ingall Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Aarne Karkulahti

Aarne Karkulahti
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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

Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 för år 2017 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 auktoriserad revisor 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.

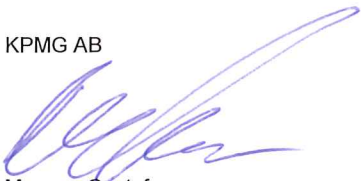
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 19 april 2018

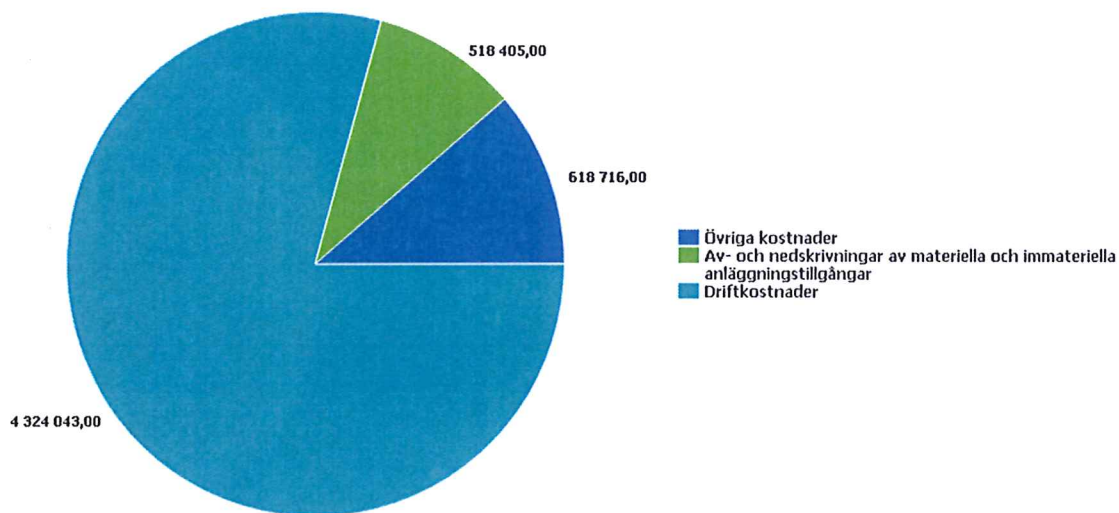
KPMG AB


Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor


Aarne Karkulahti
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 324 043	2 561 081
Övriga externa kostnader	167 596	182 120
Personalkostnader	172 235	128 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	518 405	509 726
Finansiella poster	278 885	307 752
Summa kostnader	5 461 163	3 689 265



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Trädgårdsskötsel grundavtal	166 377	174 968
Pcb/radon	25 075	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 000	-2 600
Inre skötsel/städ, grund	95 469	101 647
Obligatoriska besiktningskostnader	0	4 365
Bevakningskostnader	7 147	2 430
Snö- och halkbekämpning	66 157	102 583
Reparation, utgift för materialinköp, lokaler	6 125	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	1 753	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	40 229	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17 683	15 093
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	47 067	1 320
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5 642	0
Rep Installationer köpta tjänster El	10 197	22 383
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	20 408	3 556
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	4 063
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	1 219
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	5 203	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	5 250	4 649
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	13 359
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	825	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1 181	0
Rep Garage köpta tjänster	0	706
Rep Parkering köpta tjänster	0	27 856
Vattenskador	12 952	0
Underhåll, utgift för materialinköp, lokaler	1 202	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	131 400	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	137 306
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	1 705 456	0
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	37 629	0
UH Parkering köpta tjänster	7 088	0
Fastighetsel	393 001	389 548
Uppvärmning	815 236	863 475
Vatten	210 471	190 061
Sophämtning	74 984	71 581
Extra sophämtning	6 488	6 823
Hyra container	5 155	0
Fastighetsförsäkring	84 474	70 710
Kommunikation	143 515	140 972
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	27 510	20 094
Dös-arvoden, drift	30 379	40 289
Underhållsplanering	0	25 000
Felanmälan/jour	24 763	19 871
Fastighetsskatt	83 051	83 051
Förbrukningsinventarier	0	17 310
Förbrukningsmaterial	12 500	7 392
Summa driftkostnader	4 324 043	2 561 081