

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Karlskogahus 7
Org nr: 776400-1504



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Nyckeltal



17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 366%.

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 119 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	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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, städ	Samhall (Avtal avslutats per 31 maj -18)
Trädgårdsskötsel	Samhall (Avtal avslutats per 31 juli -18)
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst (Avtal påbörjats per 1 augusti -18)
Fastighetsskötsel, Städ	Olssons Städ (Avtal påbörjats per 1 juni -18)
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö
Elleverans	Luleå Energi
Kabel-Tv	Com Hem
Serviceavtal el och VVS	Bravida
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 96 919 kr och planerat underhåll för 156 905 kr. 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 5 086 tkr de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 726 tkr (101,38 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



Takrenovering	2010	Kostnad av 1 137 tkr
Förrådsdörrar	2010-2011	Byte förrådsdörrar för 228 tkr
Dränering	2012	Flygfältsv 19. Kostnad av 228 tkr
Sophus	2012	Nybyggn 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.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lekplats	156 905 kr

Efter senaste stämman 2018-05-08 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	Sekreterare	Stämman	2020
Karin Ingeström	Vice ordförande	Stämman	2019
Margareta Herou	Ledamot	Stämman	2020
Mariann Westerlund	Ledamot	Stämman	2019
Patrik Norling	Ledamot	Stämman	2020
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Eriksson	Suppleant	Stämman	2019
Veronica Eriksen	Suppleant	Stämman	2019
Jenny Thelander	Suppleant	Stämman	2019
Hesam Shakeri	Suppleant Riksbyggen		

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleant	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 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 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 247152 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 7642 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	4 547	4 491	4 401	4 304	4 242
Årets resultat	595	-969	715	729	-196
Balansomslutning	16 417	16 172	17 511	17 033	16 466
Soliditet	16%	12%	17%	13%	9%
Likviditet	366%	292%	388%	294%	238%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	671	658	645	632	620
Driftkostnader. Kr/m ²	392	604	340	325	428
Ränta, kr/m ²	58	61	65	68	78
Underhållsfond, kr/m ²	195	140	324	262	246
Lån, kr/m ²	1 827	1 872	1 902	1 896	1 936
Skuldkvot	2,87	2,98	3,23	3,34	3,44

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 214	1 004 763	1 835 078	-969 655
Disposition enl. årsstämmobeslut			-969 655	969 655
Reservering underhållsfond		546 000	-546 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 905	156 905	
Årets resultat				595 987
Vid årets slut	149 214	1 393 858	476 328	595 987



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	865 423
Årets resultat	595 987
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-546 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 905
Summa	1 072 314

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 072 314
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 547 198	4 470 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 156	21 088
Summa rörelseintäkter		4 550 354	4 491 508
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 810 111	-4 324 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 718	-167 596
Personalkostnader	Not 6	-189 432	-172 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 733	-518 405
Summa rörelsekostnader		-3 701 993	-5 182 278
Rörelseresultat		848 361	-690 770
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	164 256	157 412
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	141	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-416 771	-436 323
Summa finansiella poster		-252 374	-278 885
Resultat efter finansiella poster		595 987	-969 655
Årets resultat		595 987	-969 655



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 658 814	11 168 541
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	156 206	164 885
Övriga anläggningstillgångar	Not 12	82 278	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 897 298	11 333 426
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och 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		12 608 298	13 044 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 917	3 817
Övriga fordringar	Not 15	53 164	53 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 357	189 380
Summa kortfristiga fordringar		271 438	246 361
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	3 153 172	2 497 000
Summa kassa och bank		3 153 172	2 497 000
Summa omsättningstillgångar		3 809 401	3 128 151
Summa tillgångar		16 417 699	16 172 577



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 214	149 214
Fond för yttre underhåll		1 393 858	1 004 763
Summa bundet eget kapital		1 543 072	1 153 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		476 328	1 835 078
Årets resultat		595 987	-969 655
Summa fritt eget kapital		1 072 314	865 423
Summa eget kapital		2 615 386	2 019 399
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 761 185	13 082 257
Summa långfristiga skulder		12 761 185	13 082 257
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	321 072	321 072
Leverantörsskulder	Not 20	242 789	222 956
Övriga skulder	Not 21	40 646	40 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	436 621	486 586
Summa kortfristiga skulder		1 041 128	1 070 921
Summa eget kapital och skulder		16 417 699	16 172 577



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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 248 515	4 165 211
Hyrer, lokaler	112 088	111 272
Hyrer, garage	94 200	95 405
Hyrer, p-platser	145 500	147 180
Hyrer, övriga	0	10 452
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 804	-44 048
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 975
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 900	-32 400
Elavgifter	29 599	20 323
Summa nettoomsättning	4 547 198	4 470 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	3 152	8 985
Fakturerade kostnader	0	225
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	9
Övriga rörelseintäkter	0	11 868
Summa övriga rörelseintäkter	3 156	21 088

Not 4 Driftkostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-156 905	-1 882 775
Reparationer	-96 919	-174 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 051	-83 051
Försäkringspremier	-101 552	-84 474
Kabel- och digital-TV	-248 310	-143 515
Pcb/Radonsanering	-3 206	-25 075
Återbäring från Riksbyggen	2 125	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 689	0
Bevakningskostnader	-4 618	-7 147
Anticimex Scarecrow	-20 615	0
Snö- och halkbekämpning	-69 601	-66 157
Förbrukningsinventarier/material	-38 651	-12 500
Vatten	-206 142	-210 471
Fastighetsel	-385 503	-393 001
Uppvärmning	-804 546	-815 236
Sophantering och återvinning	-82 878	-86 627
Förvaltningsarvode drift	-487 049	-344 498
Summa driftkostnader	-2 810 111	-4 324 043

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-104 768	-100 627
IT-kostnader	-10 513	-10 553
Arvode, yrkesrevisor	-10 613	-10 563
Möteskostnader	-7 763	-6 049
Inkasso	-313	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-924	-2 464
Kontorsmateriel	-5 054	-9 594
Telefon och porto	-24 665	-15 315
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-11 232	-11 232
Bankkostnader	-3 874	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-179 718	-167 596

Not 6 Personalkostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 105	-6 758
Styrelsearvoden	-47 600	-42 800
Sammanträdesarvoden	-27 300	-23 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 540	-58 920
Övriga kostnadsersättningar	-1 775	-6 081
Övriga personalkostnader	-5 400	-9 300
Sociala kostnader	-26 712	-24 975
Summa personalkostnader	-189 432	-172 235



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 357	-177 357
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-289 578
Avskrivning Markanläggningar	-42 791	-42 791
Avskrivningar tillkommande utgifter	-289 578	0
Avskrivning Övriga avskrivningar	-4 330	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 067	-7 068
Avskrivning Installationer	-1 611	-1 611
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-522 733	-518 405
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	164 256	157 412
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	164 256	157 412
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	141	20
Övriga ränteintäkter	0	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141	26
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-415 888	0
Övriga räntekostnader	-883	-436 323
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-416 771	-436 323
Not 11 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 672 887	-5 495 530
Standardförbättringar/ombyggnationer	-4 120 195	-3 830 617
Markanläggningar	-299 537	-256 746
	- 10 092 618	- 9 582 893
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-177 357	-177 357
Årets avskrivning standardförbättringar/ombyggnationer	-289 578	-289 578
Årets avskrivning markanläggningar	-42 791	-42 791
	- 509 726	- 509 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 602 344	- 10 092 619
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 658 814	11 168 540



Varav

Byggnader	3 017 586	3 194 943
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	6 717 165	7 006 743
Markanläggningar	513 491	556 282
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 947 000	23 947 000
Lokaler	1 121 000	1 121 000
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

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	346 375	205 040
Installationer	32 229	
	378 604	205 040
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	49 888
Inventarier och verktyg	0	91 447
Installationer	0	32 229
Övriga anläggningstillgångar	86 608	0
	86 608	173 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	465 212	378 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-2 495	0
Inventarier och verktyg	-209 613	-205 040
	- 212 108	- 205 040
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-2 495
Inventarier och verktyg	-7 068	-4 573
Installationer	-1 611	-1 611
Övriga anläggningstillgångar	-4 330	0
	- 13 009	- 8 679



Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-2 495
Inventarier och verktyg	-219 176	-209 613
Installationer	-3 222	-1 611
Övriga anläggningstillgångar	-4 330	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 225 117	- 213 719

Restvärde enligt plan vid årets slut
238 484 164 886
Varav

Maskiner och inventarier	0	47 393
Inventarier och verktyg	127 199	86 875
Installationer	29 007	30 618
Övriga anläggningstillgångar	82 278	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag
2018-12-31 2017-12-31

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
2018-12-31 2017-12-31

Avgifts- och hyresfordringar	17	3 817
Kundfordringar	3 900	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 917	3 817

Not 15 Övriga fordringar
2018-12-31 2017-12-31

Skattefordringar	15 256	15 256
Skattekonto	13 715	13 715
Andra kortfristiga fordringar	24 193	24 193
Summa övriga fordringar	53 164	53 164

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
2018-12-31 2017-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	101 550	101 552
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 778	47 538
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 880	36 448
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	699
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 149	3 143
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 357	189 380

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar
2018-12-31 2017-12-31

Kortfristiga placeringar	384 790	384 790
Summa övriga kortfristiga placeringar	384 790	384 790

Not 18 Kassa och bank
2018-12-31 2017-12-31

Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	3 152 172	2 496 000
Summa kassa och bank	3 153 172	2 497 000



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	13 082 257	13 403 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 072	-321 072
Långfristig skuld vid årets slut	12 761 185	13 082 257

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya / Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,06%	2019-01-30	1 653 802,00	0,00	17 736,00	1 636 066,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2019-04-30	1 895 000,00	0,00	30 000,00	1 865 000,00
STADSHYPOTEK	2,27%	2019-12-30	949 798,00	0,00	10 640,00	939 158,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-03-30	1 238 091,00	0,00	13 796,00	1 224 295,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2020-07-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2020-12-30	857 850,00	0,00	60 200,00	797 650,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-09-30	1 800 000,00	0,00	50 000,00	1 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-10-30	333 198,00	0,00	37 000,00	296 198,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	179 045,00	0,00	19 000,00	160 045,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2022-03-30	696 545,00	0,00	32 700,00	663 845,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2024-09-30	1 800 000,00	0,00	50 000,00	1 750 000,00
Summa			13 403 329,00	0,00	321 072,00	13 082 257,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 321 072 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	242 789	222 956
Summa leverantörsskulder	242 789	222 956

Not 21 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	40 406	40 307
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Summa övriga skulder	40 646	40 307

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	57 512	62 179
Upplupna elkostnader	33 026	31 233
Upplupna vattenavgifter	12 708	4 994
Upplupna värmekostnader	3 154	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 274	3 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 695	10 605
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 252	374 559
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 621	486 586

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 693 390	14 693 390

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

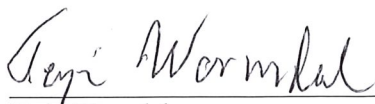
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2019-03-19

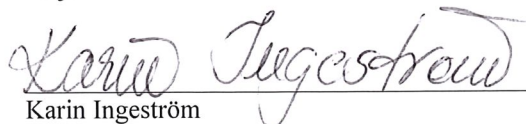
Ort och datum



Terje Wormdal



Christina Gunnarsson



Karin Ingeström



Margareta Herou



Mariann Westerlund



Patrik Norling



Ingaliil Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Aarne Karkulahti
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 2018.

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 2018 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 Lekmannarevisorns 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. 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.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 2018 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 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 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 10 april 2019

KPMG AB



Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

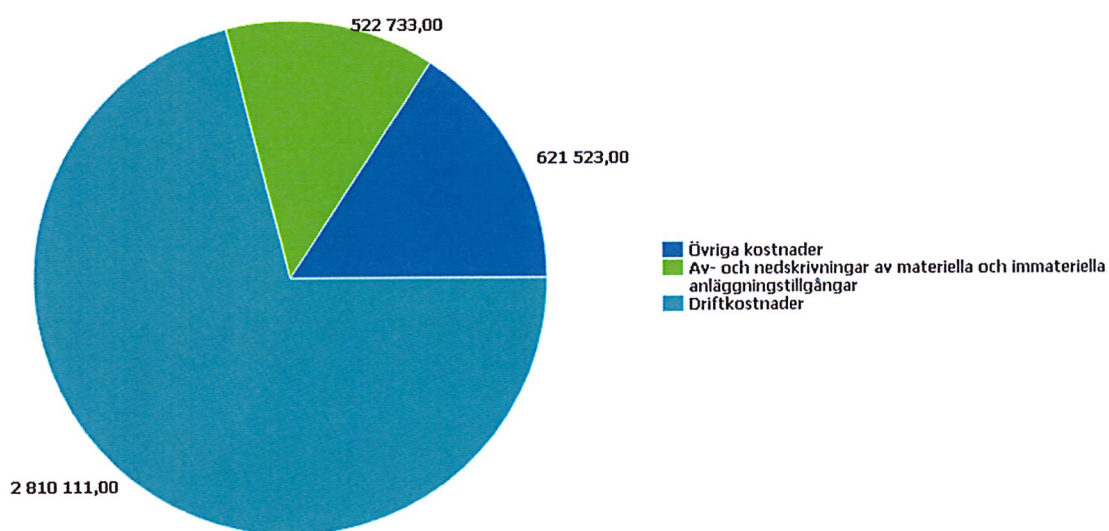


Arne Karkulahti

Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 810 111	4 324 043
Övriga externa kostnader	179 718	167 596
Personalkostnader	189 432	172 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	522 733	518 405
Finansiella poster	252 374	278 885
Summa kostnader	3 954 367	5 461 163



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Trädgårdsskötsel grundavtal	273 361	166 377
Pcb/radon	3 206	25 075
Rabatt/återbäring från RB	-2 125	-5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	22 689	0
Inre skötsel/städ, grund	128 058	95 469
Bevakningskostnader	4 618	7 147
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 615	0
Snö- och halkbekämpning	69 601	66 157
Reparation, utgift för materialinköp, lokaler	0	6 125
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	1 753
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	40 229
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	22 125	17 683
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 634	47 067
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	5 642
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1 786	0
Rep Installationer köpta tjänster El	10 852	10 197
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	16 505	20 408
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	2 344	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	6 837	5 203
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	5 384	5 250
Rep Marktytor köpta tjänster Planteringar	7 500	825
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	1 181
Rep Parkering köpta tjänster	7 219	0
Övriga Reparationer	6 732	0
Vattenskador	0	12 952
Underhåll, utgift för materialinköp, lokaler	0	1 202
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	131 400
Underhåll, utgift för köpta tjänster, marktytor	29 036	1 705 456
UH Marktytor köpta tjänster Planteringar	0	37 629
UH Marktytor köpta tjänster Markinventarier	127 869	0
UH Parkering köpta tjänster	0	7 088
Fastighetsel	385 503	393 001
Uppvärmning	804 546	815 236
Vatten	206 142	210 471
Sophämtning	68 746	74 984
Extra sophämtning	9 342	6 488
Hyra container	4 790	5 155
Fastighetsförsäkring	101 552	84 474
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	248 310	143 515
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	27 776	27 510
Dös-arvoden, drift	36 780	30 379
Felanmälan/jour	21 073	24 763
Fastighetsskatt	83 051	83 051
Förbrukningsinventarier	31 815	0
Förbrukningsmaterial	6 836	12 500
Summa driftkostnader	2 810 111	4 324 043