

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Karlskogahus 8  
Org nr: 776400-1496



*Handwritten signature*

**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

## Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 8 300 kronor i återbäring samt 601 728 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



*Handwritten signature in blue ink.*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 8 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-11.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Föreningen har under året haft högre underhålls-, drift- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 542 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 18 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fabrikören 7 och Reparatören 9 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 125 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Gustavsgatan 21-25, Skrågatan 8-10, 13-15 samt Mekanikergatan 6 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k.v | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k | Summa |
|-----------|----------|----------|----------|---------|-------|
| 12        | 9        | 70       | 26       | 8       | 125   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Förråd | Garage | P-platser |
|---------|--------|--------|-----------|
| 6       | 28     | 42     | 59        |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 13 756 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 7 508 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 1 761 m <sup>2</sup>  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 57 170 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 49 053 000 kr |

### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                   | Lokaltyp   | Yta m <sup>2</sup> | Löptid t.o.m. |
|------------------------------|------------|--------------------|---------------|
| MT:s Second Hand             | Lokal      | 41                 | 2021-04-30    |
| Hjälpmedelsbutiken           | Butik      | 281                | 2020-04-30    |
| Restaurang Amadeus           | Restaurang | 186                | 2021-02-28    |
| Karlskoga Skyddsprodukter AB | Lokal      | 85                 | 2020-03-30    |
| Bankomat AB                  | Butik      | 4                  | 2020-06-30    |

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                    | Löptid på avtal |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Ekonomisk-, Teknisk-, Städ- och Fastighetsförvaltning | Riksbyggen               | 2 år, 191231    |
| Fjärrvärme, VA och renhållning                        | Karlskoga Energi & Miljö | Löpande         |
| Elleverans                                            | Karlstads Energi         | 1 år, 190930    |
| Kabel-Tv                                              | Com Hem                  | 3 år, 211231    |
| Låssystem                                             | Ekbergs Lås              | Löpande         |
| Hissar                                                | Thyssens Hiss AB         | 1 år, 191231    |
| Internet                                              | Karlskoga Stadsnät       |                 |
| Energioptimering                                      | HSB                      | 5 år, 240401    |
| Containerhyra, renhållning                            | LBC                      | 1 år, 200530    |
| Bevakning                                             | Q Security               | 1 år, 190630    |
| Bevakning, larm                                       | Securitas                | 3 år, 191001    |

## 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 507 tkr och planerat underhåll för 3 765 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades i september 2018 och visar på ett underhållsbehov på 10 110 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 123 tkr (121,15 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 115,97 kr/m<sup>2</sup>.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                | År          | Kommentar                                                                  |
|--------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ROT-renovering                             | 1989-1990   | Kostnad 36 628 tkr                                                         |
| Fjärrvärme                                 | 1984        | Anslutning till fjärrvärme för 489 tkr                                     |
| Takrenovering                              | 2007 + 2010 | Takomläggning för 2 895 tkr                                                |
| Fibernät                                   | 2007        | Installation av fibernät för 249 tkr                                       |
| Tvättstuga                                 | 2008-2009   | Tvättstuga, Skrågatan, för 13 270 tkr                                      |
| Trapphus och entréer                       | 2009-2010   | Slipning och målning av golv i trapphus för 631 tkr                        |
| Värmesystem                                | 2011        | Värmesystem för 947 tkr                                                    |
| Tvättstuga                                 | 2011-2012   | Tvättstuga, inkl. golv på Mekanikergatan 6 och Gustavsgatan 21 för 946 tkr |
| Garageportar                               | 2014        | Byte garageportar för 345 tkr                                              |
| Installation individuell mätning av el     | 2014        | Individuell avläsning av el för 815 tkr                                    |
| Installation individuell mätning av vatten | 2015        | Individuell avläsning av vatten för 409 tkr                                |
| Föreningslokal                             | 2015        | Underhåll av föreningslokalen för 68 tkr                                   |
| Underhåll av lokal                         | 2016        | Underhåll av lokal för 33 tkr                                              |

|                      |           |                                                                    |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| Värmesystem          | 2016      | Installation av Ecoguard för 13 tkr                                |
| Utebelysning         | 2016      | Installation av stolpbelysning för 104 tkr                         |
| Lekplats             | 2016-2017 | Underhåll av lekplats för 7 tkr                                    |
| Värmesystem          | 2016-2017 | Underhåll av värme, cirkulationspump. 48 tkr.                      |
| Installationer drift | 2017-2018 | Installationer drift för 143 tkr.                                  |
| Värme                | 2017-2018 | Underhåll av föreningens värm för 770 tkr.                         |
| El                   | 2017-2018 | El för 87 tkr                                                      |
| Hissar               | 2017-2018 | Förberedning och del av underhåll av hissrenoveringar för 128 tkr. |
| Låssystem            | 2017-2018 | Installation av nytt låssystem för 729 tkr.                        |
| Yttre miljö          | 2017-2018 | Underhåll av yttre miljö för 51 tkr.                               |

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                                     | Belopp       |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Relining                                        | 1 093 750 kr |
| Värme, radiatorventiler och termostater byts ut | 223 000 kr   |
| Ventilation i butik                             | 324 500 kr   |
| Ombyggnad av 2 hissar. Skrågatan 10A och 13 A   | 2 028 545 kr |
| Utemiljö                                        | 94 978 kr    |

Efter senaste stämman 2018-11-14 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter            | Uppdrag            | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------------|--------------------|------------|--------------------------------|
| Hans Thorildsson               | Ordförande         | Stämman    | 2020                           |
| Britt-Marie Gustavsson         | Vice Ordförande    | Stämman    | 2020                           |
| Monica Lundin                  | Sekreterare        | Stämman    | 2019                           |
| Göran Sonesson (t.o.m. 201811) | Ledamot            | Stämman    | 2019                           |
| Ingegerd Eriksson              | Ledamot            | Stämman    | 2019                           |
| Ingalill Svensson              | Ledamot Riksbyggen | Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|------------|--------------------------------|
| Dan Eriksson        | Suppleant            | Stämman    | 2019                           |
| Per Arne Hjelm      | Suppleant            | Stämman    | 2019                           |
| Anna Söderling      | Suppleant            | Stämman    | 2020                           |
| Monica Martinez     | Suppleant            | Stämman    | 2020                           |
| Hesam Shakeri       | Suppleant Riksbyggen | Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Utsedd av |
|---------------------|----------------------|-----------|
| Susanne Bodin       | Föreningsrevisor     | Stämman   |
| Stig Agerbo         | Föreningsrevisor     | Stämman   |
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | Stämman   |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av |
|---------------------|-----------|
| Maud Jansson        | Stämman   |

| Valberedning           | Utsedd av |
|------------------------|-----------|
| Eric Hård af Segerstad | Stämman   |
| Anders Norgren         | Stämman   |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 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 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 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.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- I miljösynpunkt beslutades det om ej tillåten tvätt av motorfordon.
- Föreningen köper energitjänster av HSB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Individuell avläsning av el- och vatten har införts i föreningen för att man ska få bättre kontroll över förbrukningen och i miljösynpunkt.
- Ecoguard är installerat i bostäderna vilket gör det lättare att reglera värmen för rätt temperatur och bättre boendemiljö.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 391856 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 20536 kWh el.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 6 371     | 6 276     | 6 375     | 5 774     | 6 104     |
| Årets resultat                    | -3 666    | -1 530    | -18       | -246      | -416      |
| Balansomslutning                  | 28 680    | 32 328    | 33 220    | 33 573    | 34 247    |
| Soliditet %                       | -22%      | -8%       | -3%       | -3%       | -2%       |
| Likviditet %                      | 144%      | 266%      | 433%      | 364%      | 310%      |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup> | 89        | 110       | 110       | 111       | 122       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> | 823       | 558       | 402       | 363       | 379       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>          | 105       | 107       | 124       | 127       | 145       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 3 511     | 3 551     | 3 905     | 3 630     | 3 668     |

**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           | 272 602         | 206 871        | -1 563 512          | -1 530 621     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -1 530 621          | 1 530 621      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 075 000      | -1 075 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 281 871     | 1 281 871           |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -3 666 551     |
| Vid årets slut                    | 272 602         | 0              | -2 887 262          | -3 666 551     |



## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 094 133        |
| Årets resultat                          | -3 666 551        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 075 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 281 871         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-6 553 813</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>- 6 553 813</b> |
|-----------------------------------|--------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 6 371 512                | 6 276 248                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 16 858                   | 35 880                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>6 388 370</b>         | <b>6 312 128</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4  | -7 628 427               | -5 180 002               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -340 498                 | -322 260                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -327 014                 | -280 181                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 385 713               | -1 362 565               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-9 681 652</b>        | <b>-7 145 008</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>-3 293 282</b>        | <b>-832 880</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 601 728                  | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 104                      | 300 884                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -975 100                 | -998 626                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-373 268</b>          | <b>-697 742</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-3 666 551</b>        | <b>-1 530 621</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-3 666 551</b>        | <b>-1 530 621</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 21 431 043        | 22 784 579        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 104 279           | 20 714            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>21 535 322</b> | <b>22 805 293</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 3 134 000         | 3 134 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>3 134 000</b>  | <b>3 134 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>24 669 322</b> | <b>25 939 293</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 14 | 8 259             | 1 516             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 76 191            | 113 734           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 280 782           | 233 388           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>365 232</b>    | <b>348 638</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 3 646 226         | 6 040 231         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>3 646 226</b>  | <b>6 040 231</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>4 011 458</b>  | <b>6 388 869</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>28 680 780</b> | <b>32 328 162</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 272 602           | 272 602           |
| Fond för yttre underhåll                     | 0                 | 206 871           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>272 602</b>    | <b>479 473</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 887 263        | -1 563 512        |
| Årets resultat                               | -3 666 551        | -1 530 621        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-6 553 813</b> | <b>-3 094 133</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>-6 281 211</b> | <b>-2 614 661</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 32 172 287        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>32 172 287</b> | <b>32 542 447</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 372 292           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19            | 449 524           |
| Skatteskulder                                | Not 20            | 8 627             |
| Övriga skulder                               | Not 21            | 62 742            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22            | 1 896 519         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 778 704</b>  | <b>2 400 375</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>28 680 780</b> | <b>32 328 162</b> |

# 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              | 79       |
| Standardförbättringar och markanl | Linjär              | 10       |
| Installationer                    | Linjär              | 10-20    |
| Inventarier                       | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

| Not 2 Nettoomsättning                 | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 4 403 652                | 4 398 370                |
| Hyror, lokaler                        | 292 448                  | 288 188                  |
| Hyror, garage                         | 221 664                  | 222 789                  |
| Hyror, p-platser                      | 73 778                   | 74 518                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -70 121                  | -59 422                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -924                     | -1 500                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 865                   | -989                     |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 823 820                  | 823 796                  |
| Vattenavgifter                        | 174 583                  | 167 589                  |
| Elavgifter                            | 454 477                  | 362 909                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>6 371 512</b>         | <b>6 276 248</b>         |

| Not 3 Övriga rörelseintäkter           | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 11 176                   | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3                       | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 5 685                    | 35 878                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>16 858</b>            | <b>35 880</b>            |

| <b>Not 4 Driftkostnader</b>                              | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                                                | -3 764 773                       | -1 909 283                       |
| Reparationer                                             | -506 635                         | -471 310                         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                     | -220 300                         | -174 130                         |
| Försäkringspremier                                       | -87 027                          | -96 465                          |
| Kabel- och digital-TV                                    | -51 085                          | -49 699                          |
| Återbäring från Riksbyggen                               | 8 300                            | 7 000                            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                           | -60 363                          | 0                                |
| Obligatoriska besiktningar. Hiss- och lekparksbesiktning | -12 530                          | -24 394                          |
| Bevakningskostnader                                      | -20 577                          | -23 372                          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                          | 0                                | -11 831                          |
| Snö- och halkbekämpning                                  | -80 511                          | -4 255                           |
| Statuskontroll                                           | -101 694                         | 0                                |
| Förbrukningsinventarier/material                         | -35 128                          | -53 533                          |
| Kostnader för transportmedel                             | -518                             | 0                                |
| Vatten                                                   | -245 648                         | -214 163                         |
| Fastighetsel                                             | -650 360                         | -503 594                         |
| Uppvärmning                                              | -1 048 066                       | -972 186                         |
| Sophantering och återvinning                             | -113 941                         | -125 987                         |
| Förvaltningsarvode drift                                 | -637 570                         | -552 799                         |
| <b>Summa driftkostnader</b>                              | <b>-7 628 427</b>                | <b>-5 180 002</b>                |

| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>              | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                  | -201 320                         | -219 711                         |
| Resekostnader, biljetter                           | 0                                | -3 073                           |
| Annonsering och reklam                             | -594                             | 0                                |
| IT-kostnader                                       | -12 751                          | -19 465                          |
| Arvode, yrkesrevisor                               | -11 125                          | -10 875                          |
| Möteskostnader och Bolagsverket                    | -16 302                          | -16 414                          |
| Inkassokostnader                                   | -45                              | -1 275                           |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter         | -1 425                           | -4 761                           |
| Representation, gåvor                              | -2 660                           | -1 545                           |
| Kontorsmateriel och digitala fastighetsritningar   | -52 049                          | -12 380                          |
| Telefon och porto                                  | -22 428                          | -18 461                          |
| Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen | -12 000                          | -12 000                          |
| Bankkostnader                                      | -1 550                           | -2 300                           |
| Övriga externa kostnader, GDPR utbildning styrelse | -6 250                           | 0                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>              | <b>-340 498</b>                  | <b>-322 260</b>                  |

| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                        | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -52 298                          | -46 500                          |
| Sammanträdesarvoden                                   | -40 100                          | -34 700                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -175 152                         | -151 576                         |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 870                           | -1 053                           |
| Utbildningar                                          | -10 200                          | -8 800                           |
| Sociala kostnader                                     | -44 394                          | -37 552                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-327 014</b>                  | <b>-280 181</b>                  |

| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                          | -1 279 100               | -1 279 100               |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                                              | -56 503                  | -56 503                  |
| Avskrivning Markanläggningar                                                   | -17 933                  | -17 933                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                           | -32 177                  | -9 029                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                 | <b>-1 385 713</b>        | <b>-1 362 565</b>        |
| Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                   | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 601 728                  | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>601 728</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster                                 | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                                        | 0                        | 300 864                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                                        | 104                      | 20                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>                  | <b>104</b>               | <b>300 884</b>           |
| Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
| Räntekostnader för fastighetslån                                               | -974 574                 | -997 412                 |
| Övriga räntekostnader                                                          | -526                     | -1 213                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>                        | <b>-975 100</b>          | <b>-998 626</b>          |
| Not 11 Byggnader och mark                                                      | 2019-06-30               | 2018-06-30               |
| Anskaffningsvärden                                                             |                          |                          |
| <b>Vid årets början</b>                                                        |                          |                          |
| Byggnader                                                                      | 42 348 514               | 42 348 514               |
| Mark                                                                           | 721 508                  | 721 508                  |
| Standardförbättringar                                                          | 838 347                  | 838 347                  |
| Markanläggning                                                                 | 245 450                  | 245 450                  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                                  | <b>44 153 819</b>        | <b>44 153 819</b>        |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                  |                          |                          |
| <b>Vid årets början</b>                                                        |                          |                          |
| Byggnader                                                                      | -20 603 822              | -19 324 722              |
| Standardförbättringar                                                          | -555 830                 | -499 327                 |
| Markanläggningar                                                               | -209 588                 | -191 655                 |
|                                                                                | <b>- 21 369 240</b>      | <b>- 20 015 704</b>      |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                                     |                          |                          |
| Årets avskrivning byggnader                                                    | -1 279 100               | -1 279 100               |
| Årets avskrivning standardförbättringar                                        | -56 503                  | -56 503                  |
| Årets avskrivning markanläggningar                                             | -17 933                  | -17 933                  |
|                                                                                | <b>- 1 353 536</b>       | <b>- 1 353 536</b>       |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                         | <b>- 22 722 776</b>      | <b>- 21 369 240</b>      |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                                    | <b>21 431 042</b>        | <b>22 784 579</b>        |
| <b>Varav</b>                                                                   |                          |                          |
| Byggnader                                                                      | 20 465 592               | 21 744 692               |
| Mark                                                                           | 721 508                  | 721 508                  |
| Standardförbättringar                                                          | 226 014                  | 282 517                  |
| Markanläggningar                                                               | 17 928                   | 35 862                   |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                                         |                          |                          |
| Bostäder                                                                       | 50 200 000               | 45 200 000               |
| Lokaler                                                                        | 6 970 000                | 3 853 000                |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                                   | <b>57 170 000</b>        | <b>49 053 000</b>        |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

| Anskaffningsvärden                                     | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | 33 613           | 33 613           |
| Inventarier och verktyg                                | 164 579          | 164 579          |
| Installationer                                         | 373 900          | 373 900          |
|                                                        | <b>572 092</b>   | <b>572 092</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 115 743          | 0                |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>687 836</b>   | <b>572 092</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | -20 169          | -13 446          |
| Inventarier och verktyg                                | -157 310         | -155 004         |
| Installationer                                         | -373 900         | -373 900         |
|                                                        | <b>- 551 379</b> | <b>- 542 350</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | 0                | -6 723           |
| Inventarier och verktyg                                | -32 177          | -2 306           |
|                                                        | <b>- 32 177</b>  | <b>- 9 029</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 583 556</b> | <b>- 551 379</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>104 279</b>   | <b>20 713</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | 0                | 13 444           |
| Inventarier och verktyg                                | 104 279          | 7 269            |

| <b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>                             | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 3 134 000         | 3 134 000         |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>3 134 000</b>  | <b>3 134 000</b>  |

| <b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 9 679             | 2 876             |
| Kundfordringar                                   | -1 420            | -1 360            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>8 259</b>      | <b>1 516</b>      |

| <b>Not 15 Övriga fordringar</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                | 0                 | 37 543            |
| Skattekonto                     | 76 191            | 76 191            |
| <b>Summa övriga fordringar</b>  | <b>76 191</b>     | <b>113 734</b>    |

| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 47 783            | 39 243            |
| Förutbetalda driftkostnader                                | 6 028             | 0                 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                             | 195 439           | 176 669           |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                                | 12 912            | 12 612            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                    | 700               | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 17 920            | 4 864             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  | <b>280 782</b>    | <b>233 388</b>    |

| <b>Not 17 Kassa och bank</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                    | 1 500             | 1 500             |
| Transaktionskonto            | 3 644 726         | 6 038 731         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>3 646 226</b>  | <b>6 040 231</b>  |



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 32 544 579        | 32 916 871        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -372 292          | -374 424          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>32 172 287</b> | <b>32 542 447</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,79%      | 2019-12-01          | 5 328 484,00         | 0,00                 | 60 000,00          | 5 268 484,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,72%      | 2020-12-01          | 10 167 218,00        | 0,00                 | 109 916,00         | 10 057 302,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,98%      | 2022-03-01          | 2 396 352,00         | 0,00                 | 50 000,00          | 2 346 352,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,96%      | 2023-12-01          | 4 838 525,00         | 0,00                 | 50 000,00          | 4 788 525,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,63%      | 2025-12-01          | 10 186 292,00        | 0,00                 | 102 376,00         | 10 083 916,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>32 916 871,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>372 292,00</b>  | <b>32 544 579,00</b> |

Då inga väsentliga händelser skett per dagens datum kommer lånet med förfallodag 2019-12-01 med största sannolikhet att förlängas och därför har lånet klassificerats som långfristig skuld till kreditinstitut med avdrag för amortering som klassificeras som kortfristig skuld till kreditinstitut. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 372 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 489 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 683 119 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 449 524        | 241 393        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>449 524</b> | <b>241 393</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2019-06-30   | 2018-06-30 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Skatteskulder              | 8 627        | 0          |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>8 627</b> | <b>0</b>   |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 16 511        | 16 511        |
| Skuld för moms                     | 12 534        | 17 737        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 29 577        | 25 362        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 4 120         | 2 800         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>62 742</b> | <b>62 410</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 81 082           | 80 739           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 199 631        | 1 041 438        |
| Upplupna elkostnader                                      | 53 309           | 27 112           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 20 277           | 19 810           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 44 466           | 0                |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 378            | 7 270            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 289            | 2 835            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 485 088          | 542 944          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 896 519</b> | <b>1 722 148</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 48 654 000 | 48 654 000 |

**Eventualförpliktelser**

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

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2019-10-04  
Ort och datum

Hans Thorildsson

Hans Thorildsson

Monica Lundin

Monica Lundin

Britt-Marie Gustavsson

Britt-Marie Gustavsson

Ingegerd Eriksson

Ingegerd Eriksson

Ingall Svensson

Ingall Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 10 2019

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Susanne Bodin

Susanne Bodin  
Förtroendevald revisor

Stig Agerbo

Stig Agerbo  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8, org. nr 776400-1496

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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.

### 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, 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions-sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla-gen 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 8 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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.

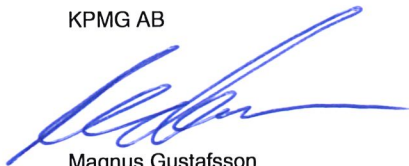
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 22 oktober 2019

KPMG AB



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



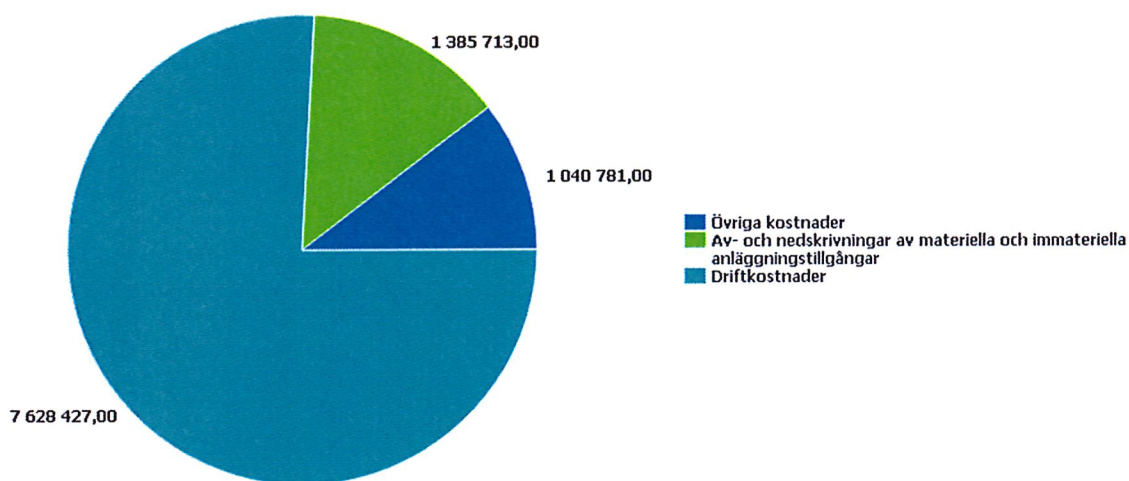
Susanne Bodin  
Lekmannarevisor



Stig Agerbo  
Lekmannarevisor

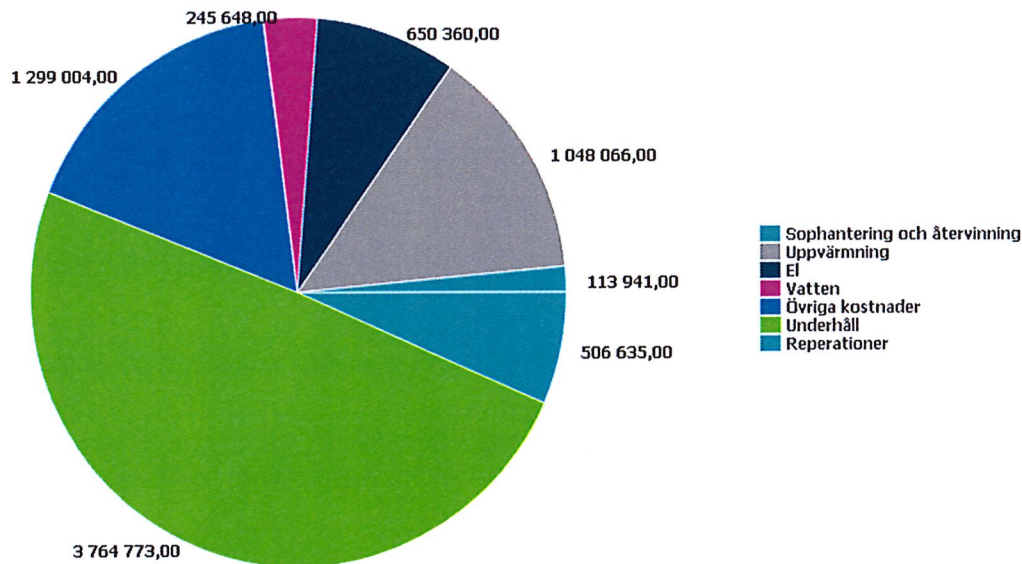
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                      | 2019-06-30        | 2018-06-30       |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                |                   |                  |
| Driftkostnader                                    | 7 628 427         | 5 180 002        |
| Övriga externa kostnader                          | 340 498           | 322 260          |
| Personalkostnader                                 | 327 014           | 280 181          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 385 713         | 1 362 565        |
| Finansiella poster                                | 373 268           | 697 742          |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>10 054 921</b> | <b>7 842 750</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                                | 2018      | 2017    |
|------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen  | 0         | 5 315   |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder           | 6 907     | 10 610  |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen | 3 696     | 5 255   |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning            | 52 018    | 11 182  |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer      | 4 740     | 1 880   |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet               | 57 072    | 35 308  |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme                    | 1 300     | 17 707  |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation              | 135 243   | 27 931  |
| Rep Installationer köpta tjänster El                       | 15 461    | 13 398  |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar                   | 38 439    | 28 987  |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem                | 16 984    | 44 733  |
| Rep Huskropp köpta tjänster Fönster                        | 8 503     | 23 084  |
| Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar                | 5 403     | 25 509  |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor            | 29 068    | 9 178   |
| Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor                | 0         | 16 930  |
| Rep Markytor köpta tjänster Planteringar                   | 50 004    | 3 240   |
| Rep Garage köpta tjänster                                  | 266       | 70 876  |
| Vattenskador                                               | 81 531    | 120 187 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer       | 0         | 143 500 |
| UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet                | 1 093 750 | 0       |
| UH Installationer köpta tjänster Värme                     | 223 000   | 769 500 |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation               | 324 500   | 0       |
| UH Installationer köpta tjänster El                        | 0         | 87 433  |
| UH Installationer köpta tjänster Hissar                    | 2 028 545 | 128 438 |
| UH Installationer köpta tjänster Låssystem                 | 0         | 729 213 |
| UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor                 | 0         | 27 373  |
| UH Markytor köpta tjänster Planteringar                    | 94 978    | 23 825  |







# RBF Karlskogahus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Karlskogahus 8 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](http://www.riksbyggen.se)

