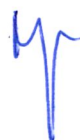

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Karlskogahus 8
Org nr: 776400-1496





**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 bättre än föregående år. Föreningen har under året haft lägre underhålls- och driftkostnader samtidigt som reparationskostnaderna är högre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 521 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 542 m², 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, 23 och 25, Skrågatan 8, 10, 13 och 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 m²

Total bostadsarea 7 508 m²

Total lokalarea 1 761 m²

Årets taxeringsvärde 57 170 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 170 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m.
MT:s Second Hand	Lokal	41	2021-04-30
Hjälpmedelsbutiken	Butik	281	2021-04-30
Restaurang Amadeus	Restaurang	186	2021-02-28
Karlskoga Skyddsprodukter AB	Lokal	85	2021-03-30
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	1 år, 210331
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Karlstads Energi	1 år, 200930
Kabel-Tv	Com Hem	3 år, 211231
Låssystem	Ekbergs Lås	Löpande
Hissar	Thyssens Hiss AB	1 år, 201231
Internet	Karlskoga Stadsnät	
Energioptimering	HSB	5 år, 240401
Containerhyra, renhållning	LBC	1 år, 210531
Brandskydd, översyn	Q Security	1 år, 200630
Larm	Securitas	3 år, 221001

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 1 239 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 16 101 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 610 tkr (173,70 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 118,35 kr/m².

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, 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

Beskrivning	År	Kommentar
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.
Relining	2018-2019	Relining för 1 093 750 kr
Värme, element	2018-2019	Radiatorventiler och termostater byts ur för 223 tkr
Ventilation	2018-2019	Underhåll av ventilation i butik för 324 tkr
Hissar	2018-2019	Ombyggnad av två hissar. Skrågatan 10A och 13 A för 2 028 tkr
Utemiljö	2018-2019	Utemiljö för 94 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	3 625 kr
Underhåll efter Relining	4 304 kr
Fläktbyte i flertal bostäder	45 704 kr
Underhåll och ombyggnad hiss Skrågatan 10 A	42 813 kr
Installation centralgarage	52 206 kr

Efter senaste stämman 2019-11-20 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Eriksson	Ordförande	2021
Britt-Marie Gustafsson	Vice ordförande	2020
Monica Lundin	Sekreterare	2021
Ingegerd Eriksson	Ledamot	2021
Anders Norgren	Ledamot	2020
Ingall Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Arne Hjelm	Suppleant	2021
Anna Söderling	Suppleant	2020
Susanne Bodin	Suppleant	2021
Katarina Sandelin	Suppleant	2021
Susanne Stenholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Maud Jansson	Föreningsrevisor	Stämman
Stig Agerbo	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Hans Thorildsson		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 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.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 334173 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 57683 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 461	6 371	6 276	6 375	5 774
Årets resultat	-866	-3 666	-1 530	-18	-246
Balansomslutning	26 067	28 680	32 328	33 220	33 573
Soliditet %	-27%	-22%	-8%	-3%	-3%
Likviditet %	197%	144%	266%	433%	364%
Bränsletillägg, kr/m ²	89	89	110	110	111
Driftkostnader, kr/m ²	478	823	558	402	363
Ränta, kr/m ²	105	105	107	124	127
Lån, kr/m ²	3 471	3 511	3 551	3 905	3 630

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	272 602	0	-2 887 263	-3 666 551
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 666 551	3 666 551
Reservering underhållsfond		1 097 000	-1 097 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-148 652	148 652	
Årets resultat				-866 992
Vid årets slut	272 602	948 348	-7 502 162	-866 992

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 553 813
Årets resultat	-866 992
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 097 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 652
Summa	-8 369 153

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 369 153**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 461 853	6 371 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 129	16 858
Summa rörelseintäkter		6 503 982	6 388 370
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 426 988	-7 628 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 378	-340 498
Personalkostnader	Not 6	-277 405	-327 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 388 332	-1 385 713
Summa rörelsekostnader		-6 402 104	-9 681 652
Rörelseresultat		101 879	-3 293 282
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	601 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	218	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-969 088	-975 100
Summa finansiella poster		-968 871	-373 268
Resultat efter finansiella poster		-866 992	-3 666 551
Årets resultat		-866 992	-3 666 551

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 075 599	21 431 043
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	71 390	104 279
Summa materiella anläggningstillgångar		20 146 990	21 535 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 134 000	3 134 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 134 000	3 134 000
Summa anläggningstillgångar		23 280 990	24 669 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	56 133	8 259
Övriga fordringar	Not 15	95 434	76 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	270 579	280 782
Summa kortfristiga fordringar		422 146	365 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 364 199	3 646 226
Summa kassa och bank		2 364 199	3 646 226
Summa omsättningstillgångar		2 786 344	4 011 458
Summa tillgångar		26 067 334	28 680 780

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		272 602	272 602
Fond för yttre underhåll		948 348	0
Summa bundet eget kapital		1 220 950	272 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 502 161	-2 887 263
Årets resultat		-866 992	-3 666 551
Summa fritt eget kapital		-8 369 153	-6 553 813
Summa eget kapital		-7 148 204	-6 281 211
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 799 995	32 172 287
Summa långfristiga skulder		31 799 995	32 172 287
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	372 292	372 292
Leverantörsskulder	Not 19	220 062	449 524
Skatteskulder	Not 20	8 627	8 627
Övriga skulder	Not 21	49 748	62 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	764 813	1 896 519
Summa kortfristiga skulder		1 415 543	2 789 705
Summa eget kapital och skulder		26 067 334	28 680 780

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 markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 535 460	4 403 652
Hyror, lokaler	296 721	292 448
Hyror, garage	220 393	221 664
Hyror, p-platser	74 453	73 778
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 681	-70 121
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 586	-924
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 377	-1 865
Rabatter	-19 269	0
Bränsleavgifter, bostäder	824 097	823 820
Vattenavgifter	184 656	174 583
Elavgifter	428 986	454 477
Summa nettoomsättning	6 461 853	6 371 512
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	7 023	11 176
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-977	-3
Övriga rörelseintäkter	36 083	5 685
Summa övriga rörelseintäkter	42 129	16 858

Not 4 Driftkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-148 652	-3 764 773
Reparationer	-1 239 162	-506 635
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 300	-220 300
Försäkringspremier	-96 215	-87 027
Kabel- och digital-TV	-52 007	-51 085
Pcb/Radonsanering, radonmätning	-41 327	0
Återbäring från Riksbyggen	0	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 990	-60 363
Serviceavtal, HSB Ecoguard	-4 223	0
Obligatoriska besiktningar, OVK och Hissar	-120 069	-12 530
Bevakningskostnader	-13 316	-20 577
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 037	0
Snö- och halkbekämpning	-10 599	-80 511
Statuskontroll	0	-101 694
Förbrukningsinventarier, material	-20 336	-35 128
Fordons- och maskinkostnader	0	-518
Vatten	-241 061	-245 648
Fastighetsel	-498 488	-650 360
Uppvärmning	-924 988	-1 048 066
Sophantering och återvinning	-120 548	-113 941
Förvaltningsarvode drift	-654 670	-637 570
Summa driftkostnader	-4 426 988	-7 628 427

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-213 198	-201 320
Annonsering och reklam	0	-594
IT-kostnader	-16 306	-12 751
Arvode, yrkesrevisorer	-11 053	-11 125
Möteskostnader	-18 883	-16 302
Inkassokostnader	-405	-45
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 183	-1 425
Representation, gåvor	-445	-2 660
Kontorsmateriel	-8 799	-52 049
Telefon och porto	-18 605	-22 428
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-6 950	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-309 378	-340 498

Not 6 Personalkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-51 252	-52 298
Sammanträdesarvoden	-26 900	-40 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-154 332	-175 152
Övriga kostnadsersättningar	-10 552	-4 870
Utbildningar	-9 000	-10 200
Sociala kostnader	-25 369	-44 394
Summa personalkostnader	-277 405	-327 014

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 281 012	-1 279 100
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-56 503
Avskrivning Markanläggningar	-17 928	-17 933
Avskrivningar Standardförbättringar	-56 503	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 889	-32 177
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 388 332	-1 385 713
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	601 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	601 728
Not 9 Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntetäckter från hyres/kundfordringar	218	104
Summa övriga räntetäckter och liknande resultatposter	218	104
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-968 307	-974 574
Övriga räntekostnader	-782	-526
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-969 088	-975 100
Not 11 Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	42 348 514	42 348 514
Mark	721 508	721 508
Standardförbättringar	838 347	838 347
Markanläggning	245 450	245 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 153 819	44 153 819
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 882 922	-20 603 822
Standardförbättringar	-612 333	-555 830
Markanläggningar	-227 522	-209 588
	-22 722 777	-21 369 240
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 281 012	-1 279 100
Årets avskrivning standardförbättringar	-56 503	-56 503
Årets avskrivning markanläggningar	-17 928	-17 933
	-1 355 444	-1 353 536
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 078 221	-22 722 776
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 075 599	21 431 042
Varav		
Byggnader	19 184 580	20 465 592
Mark	721 508	721 508
Standardförbättringar	169 511	226 014
Markanläggningar	0	17 928
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	6 970 000	6 970 000
Totalt taxeringsvärde	57 170 000	57 170 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	313 935	198 192
Installationer	373 900	373 900
	687 835	572 092
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	115 743
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	687 835	687 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-209 656	-177 479
Installationer	-373 900	-373 900
	-583 556	-551 379
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-32 889	-32 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-616 445	-583 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 390	104 279
Varav		
Inventarier och verktyg	71 390	104 279
Not 13 Andelar i intresseföretag	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 134 000	3 134 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 134 000	3 134 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-2 536	9 679
Kundfordringar	57 975	-1 420
Osäkra hyres- och kundfordringar	694	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	56 133	8 259
Not 15 Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	95 434	76 191
Summa övriga fordringar	95 434	76 191
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	48 432	47 783
Förutbetalda driftkostnader	2 045	6 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 969	195 439
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 092	12 912
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 041	17 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 579	280 782
Not 17 Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	1 500
Transaktionskonto	2 364 199	3 644 726
Summa kassa och bank	2 364 199	3 646 226
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	32 172 287	32 544 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-372 292	-372 292
Långfristig skuld vid årets slut	31 799 995	32 172 287

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,72%	2020-12-01	10 057 302,00	109 916,00	9 947 386,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2022-03-01	2 346 352,00	50 000,00	2 296 352,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2023-12-01	4 788 525,00	50 000,00	4 738 525,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-12-01	5 268 484,00	60 000,00	5 208 484,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2025-12-01	10 083 916,00	102 376,00	9 981 540,00
Summa			32 544 579,00	372 292,00	32 172 287,00

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 30 310 827 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20200701-20210630 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 20200701-210630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	220 062	449 524
Summa leverantörsskulder	220 062	449 524

Not 20 Skatteskulder	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	8 627	8 627
Summa skatteskulder	8 627	8 627

Not 21 Övriga skulder	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	15 021	16 511
Skuld för moms	8 885	12 534
Skuld sociala avgifter och skatter	21 902	29 577
Avräkning hyror och avgifter	3 940	4 120
Summa övriga skulder	49 748	62 742

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	80 001	81 082
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 569	1 199 631
Upplupna elkostnader	33 315	53 309
Upplupna vattenavgifter	20 575	20 277
Upplupna värmekostnader	43 969	44 466
Upplupna kostnader för renhållning	9 568	7 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 477	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	573 340	485 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 813	1 896 519

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	48 654 000	48 654 000

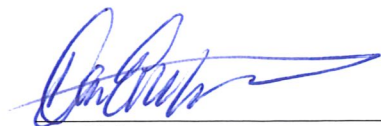
Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

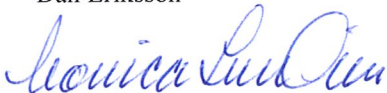
Karlskoga 20-10-21
Ort och datum



Dan Eriksson



Britt-Marie Gustafsson



Monica Lundin



Ingegerd Eriksson



Anders Norgren



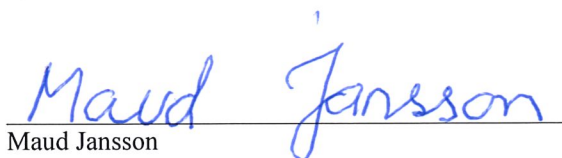
Ingahil Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 11 2020

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Maud Jansson
Förtroendevald revisor



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 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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. Risken 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 att utföra 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 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

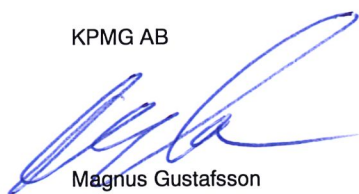
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26 november 2020

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



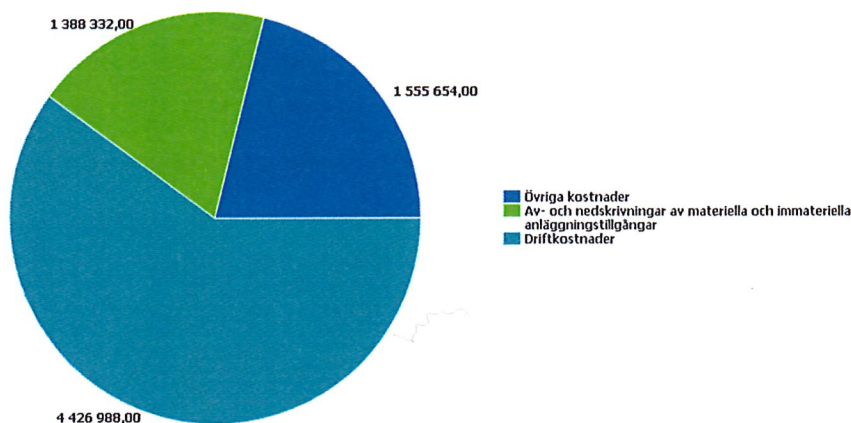
Maud Jansson
Lekmannarevisor



Stig Agerbo
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 426 988	7 628 427
Övriga externa kostnader	309 378	340 498
Personalkostnader	277 405	327 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 388 332	1 385 713
Finansiella poster	968 871	373 268
Summa kostnader	7 370 975	10 054 921



Driftkostnadsfördelning

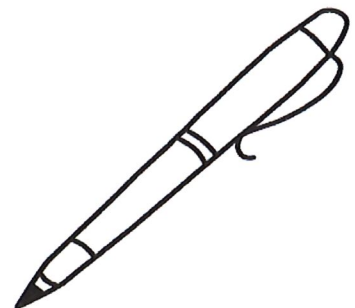
Belopp i kr	2019	2018
Pcb/radon	41 327	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	90 358	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	6 907
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 280	3 696
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 829	52 018
Rep installationer utg för köpta tj	6 821	4 740
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	44 617	57 072
Rep install utg för köpta tj Värme	19 765	1 300
Rep install utg för köpta tj Ventilation	47 210	135 243
Rep install utg för köpta tj El	50 362	15 461
Rep install utg för köpta tj Hissar	15 974	38 439
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 420	16 984
Rep huskropp utg för köpta tj	11 367	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2 288	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	534 057	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	686	8 503
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 379	5 403
Rep markytor utg för köpta tj	0	29 068
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	45 836	50 004
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	3 526	0
Rep garage utg för köpta tj	7 743	266
Vattenskador	399 002	81 531

Styrelsens ord

190701-200630

- Under perioden har 9 styrelsemöten hållits och lika många sammanträden i respektive arbetsgrupp för drift- och underhåll och ekonomi/trivsel/information.
- En del av föreningens lån har under perioden förnyats med lägre ränta.
- Avgiften för de boende har höjts med 2%
- Underhållsplanen fortsätter löpande med reparationer och förbättringar.
- Energideklaration har genomförts och skickats till Boverket.
- Vid genomgång av ventilationen har cirka ett 30-tal fläktmotorer bytts ut.
- Fasadtegelväggen på Skrågatan 13 A, som hade skador, har åtgärdats.
- Lönner på Skrågatan och Mekanikergatan har tagits bort.
- Fläktarna i tvättstugorna har separerats från belysningen.
- Nytt elavtal har tecknats med Karlstads Energi AB.
- Det har varit nio lägenhetsbyten under året.
- Huvudsäkringen har säkrats ned på grund av att Pizzerian Amadeus har egen el-central.
- Gårdsfesten ställdes in på grund av (Corona) Covid19.

Styrelsen



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

