

# Årsredovisning

för

## Riksbyggen Brf Karlskogahus nr 9

776400-1512

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30



Styrelsen för Riksbyggen Brf Karlskogahus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                   |                 |                    |
|-------------------|-----------------|--------------------|
| Stefan Persson    | Ordförande      |                    |
| Margareta Larsson | Vice ordförande |                    |
| Bo Grönberg       | Styrelseledamot |                    |
| Åke Ottosson      | Styrelseledamot |                    |
| Sofia Sillanpää   | Styrelseledamot | t.o.m. 21-11-2019  |
| Pia Sundberg      | Styrelseledamot | fr.o.m. 21-11-2019 |

Suppleanter under verksamhetsåret:

|                      |           |                    |
|----------------------|-----------|--------------------|
| Britt-Inger Elfström | Suppleant |                    |
| Idabell Holmberg     | Suppleant |                    |
| Bert Savonen         | Suppleant |                    |
| Jonatan Andersson    | Suppleant | t.o.m. 21-11-2019  |
| Maarit Linder        | Suppleant | fr.o.m. 21-11-2019 |

#### Valperiod för styrelsens ledamöter:

Åke Ottosson  
Stefan Persson  
Pia Sundberg  
Bo Grönberg  
Margareta Larsson

#### Vald av föreningen t.o.m. årsstämman:

Stämman 2021  
Stämman 2021  
Stämman 2021  
Stämman 2020  
Stämman 2020

Styrelsen har haft ett (1) konstituerandemöte samt ytterligare 13 protokollförda möten under verksamhetsåret. Föreningen har hållit en (1) ordinarie föreningsstämma.

SIP

### Revisorer och revisorssuppleanter

|                   |                                |                              |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Revisorer         | Stefan Mott<br>Gunilla Sjöberg | LR Revision AB<br>Föreningen |
| Revisorssuppleant | Stefan Sandberg                | Föreningen                   |
| Valberedning      | Rune Andersson<br>Gun Edin     | Föreningen<br>Föreningen     |

### Förvaltning

Redovisningsbyrån LJJ Redovisning AB, Karlshög, har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger tomt nr 1 i kvarteret Elefanten i Karlshög kommun, med därpå belägna 5 bostadshus inrymmande 90 bostadslägenheter varav

|       |               |                          |
|-------|---------------|--------------------------|
| 3 st  | 1 rum och kv  | yta 32,5 m <sup>2</sup>  |
| 3 st  | 1 rum och kv  | yta 33,5 m <sup>2</sup>  |
| 3 st  | 1 rum och kök | yta 39,0 m <sup>2</sup>  |
| 3 st  | 1 rum och kök | yta 40,5 m <sup>2</sup>  |
| 9 st  | 2 rum och kök | yta 51,5 m <sup>2</sup>  |
| 21 st | 2 rum och kök | yta 60,5 m <sup>2</sup>  |
| 6 st  | 2½ rum o kök  | yta 62,5 m <sup>2</sup>  |
| 24 st | 3 rum och kök | yta 64,0 m <sup>2</sup>  |
| 1 st  | 3 rum och kök | yta 83,5 m <sup>2</sup>  |
| 2 st  | 4 rum och kök | yta 83,5 m <sup>2</sup>  |
| 1 st  | 3 rum och kök | yta 85,0 m <sup>2</sup>  |
| 11 st | 4 rum och kök | yta 85,0 m <sup>2</sup>  |
| 3 st  | 5 rum och kök | yta 113,5 m <sup>2</sup> |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyrs 30 garage, 1 mindre lokal, 2 förrådsutrymmen samt 26 bilplatser.

Årsavgifter och hyror tas ut på en yta motsvarande 6160 kvm  
Bränsleavgifter tas ut på en yta motsvarande 5831 kvm

Fastighetens taxeringsvärde är kronor 33 804 000. Fastigheten har fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom tecknat tilläggförsäkring för bostadsrätt för samtliga medlemmar.

SIP

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Föreningens underhållsplan

#### *Föreningens underhållsplan och avsättning till föreningens underhållsfond*

Föreningens underhållsplan har uppdaterats av Riksbyggen 2019-12-05.

Styrelsen har beslutat att följa RB:s rekommendation i underhållsplan att fr.o.m. verksamhetsåret 2019/20 årligen avsätta 602 000 kronor till föreningens underhållsfond.

### Underhåll enligt underhållsplan

#### *Balkonger*

Samtliga balkongers tak har målats, och räcken har målats där så behövts. Arbetet påbörjades våren/sommaren 2018 och avslutades i låghusen hösten 2019.

#### *Entrépartier*

Dörrar samt övriga träpartier tillhörande husens entréer har inoljats på ut och insida i juli/augusti 2019.

### Installationer och större underhåll utöver underhållsplan

#### *Ventilation i låghusen*

Samtliga låghus har fått takfläktar installerade. Arbetet har utförts av Sydnärkesotaren AB. Mätning av radonhalten har genomförts i utvalda lägenheter i de tre låghusen efter att takfläktarna tagits i bruk. Mätningen visar på en önskvärd minskning av radonhalten som nu understiger gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Vidtagna åtgärder för att sänka radonhalten i föreningens hus samt aktuella mätvärden har redovisats till bygg- och miljökontoret i Karlskoga kommun. Bekräftelse från miljökontoret på redovisade uppgifter från Brf Karlskogahus nr 9 har inkommit föreningen 2020-02-13. Bygg- och miljökontoret avslutar därmed ärendet.

#### *Avtal gällande uppförande av fastighetsnät (fiber)*

Föreningen har tecknat avtal med Karlskoga Energi & Miljö AB (Kemab) att upprätta fastighetsnät för optofiber med anslutning till Kemabs stadsnät i samtliga föreningens lägenheter samt kontorslokal. Föreningen har full nyttjanderätt till fastighetsnätet som ägs av Kemab. När en lägenhetsinnehavare förbinder sig att ingå avtal om tjänst i stadsnätet monteras en fiberkonverterare i lägenheten utan kostnad (ingår i fastighetsnätet). Lägenhetsinnehavaren kan därefter mot kostnad abonnera på de tjänster som erbjuds via stadsnätet. I september 2020 hade 34 av föreningens hushåll förbundit sig att ingå avtal om tjänst i stadsnätet.

#### *Bredband via avtal med ComHem (kopparkabel)*

Föreningen har fortsatt avtal med ComHem via bredband. Alla lägenheter har tillgång till ComHems grundutbud av TV-kanaler som sänds digitalt via vägguttaget ("tre hål i väggen"). Kanalerna kan ses under förutsättning att TV:n kan ta emot digital signal. Grundutbudet ingår i månadsavgiften för lägenheten. Utöver grundutbudet kan lägenhetsinnehavaren teckna abonnemang via bredbandet för anslutning till fler TV-kanaler, internet och fast telefoni. Då tillkommer en extra kostnad för varje abonnemang.

54

#### *Vattenskada i huset Gustavsgatan 16*

Reparationsarbete pågår under hösten 2020 med flera lägenheter involverade i huset Gustavsgatan 16, där ett inre stuprör behöver bytas ut i hela sin längd på grund av vattenläckage.

#### *Nytt staket*

Staket med vajeravgränsning har monterats mellan brf Karlskogahus och brf Elefanten att ersätta tidigare nätstaket som hade skador på flera ställen. Föreningen delar kostnaden för staketet med grannföreningen Elefanten.

#### **Bygglov för inglasning av balkonger**

Föreningen har ett tidsbegränsat bygglov för inglasning av husens balkonger t.o.m. år 2022. Detta innebär att enskild medlem inte behöver ansöka om bygglov hos Myndighetsnämnden för inglasning av lägenhetens balkong under denna period. Innan arbetet påbörjas ska anmälan lämnas till styrelsen för godkännande.

#### **Nya medlemmar**

Under räkenskapsåret har 3 lägenheter bytt ägare och föreningen har fått 3 nya medlemmar.

#### **Ingångna avtal**

- Föreningen har ett avtal med LJJ Redovisning AB gällande ekonomisk förvaltning.
- Föreningen har ett avtal med Riksbyggen gällande yttre skötsel av fastigheten, inkluderat snöröjning och sandning.
- Föreningen har ett avtal med Samhall AB gällande trappstädning.
- Föreningen har ett elhandelsavtal med Telinet Energi.
- Föreningen har ett kabel-TV-avtal med ComHem.
- Föreningen har ett avtal med Kemab gällande full nyttjanderätt till deras fiberkabelnät som är anslutet till föreningens lägenheter.
- Föreningen har ett avtal med Schneider Electric Buildings Sweden AB avseende service av värmecentralen.
- Föreningen har ett avtal med Securitas gällande förvaring av huvudnyckel, upplåsning vid utelåsning samt trygghetsjour.
- Föreningen har ett avtal med Bravida avseende service av tvätt- och torkutrustning.
- Föreningen har ett avtal med ThyssenKrupp avseende service av föreningens hissar.

#### **Intresseföreningen Värmland**

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen 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 utdelning och återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

SIP

## Omsättning, resultat och ställning

### Avgifter

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade jämfört med föregående verksamhetsår.

#### Bränsleavgifter

Bränsleavgifterna för lägenheter och garage har varit oförändrade jämfört med föregående verksamhetsår, uppgående till 120 kronor per kvm bränsledebiterbar yta/ år.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 3 927   | 3 931   | 3 930   | 3 927   |
| Resultat efter finansiella poster | 691     | 1 107   | 516     | 1 062   |
| Soliditet (%)                     | 34      | 30      | 22      | 19      |

### Förändring av eget kapital

|                         | Grundkapital | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-------------------------|--------------|---------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 321 890      | 1 960 000           | 1 147 064              | 1 107 305         | 4 536 259 |
| Disposition enligt      |              |                     | 1 107 305              | -1 107 305        | 0         |
| Reservering u-fond      |              | 602 000             | -602 000               |                   | 0         |
| Årets resultat          |              |                     |                        | 691 444           | 691 444   |
| Belopp vid årets utgång | 321 890      | 2 562 000           | 1 652 369              | 691 444           | 5 227 703 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| balanserad vinst               | 2 254 369 |
| avsättning till underhållsfond | -602 000  |
| årets vinst                    | 691 444   |
|                                | 2 343 813 |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| disponeras så att      |           |
| i ny räkning överföres | 2 343 813 |
|                        | 2 343 813 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SIP

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>-2019-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                             | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             | <b>2</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 3 926 520                         | 3 931 412                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>3 926 520</b>                  | <b>3 931 412</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3          | -2 485 186                        | -2 091 251                        |
| Personalkostnader                                                           | 4          | -173 436                          | -194 993                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -404 814                          | -365 016                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-3 063 436</b>                 | <b>-2 651 260</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>863 084</b>                    | <b>1 280 152</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 5 124                             | 16 930                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -176 764                          | -189 777                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-171 640</b>                   | <b>-172 847</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>691 444</b>                    | <b>1 107 305</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>691 444</b>                    | <b>1 107 305</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>691 444</b>                    | <b>1 107 305</b>                  |

SP

## Balansräkning

Not  
1

2020-06-30

2019-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

12 910 268

11 915 395

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**12 910 268**

**11 915 395**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

135 000

135 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**135 000**

**135 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 045 268**

**12 050 395**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 818

120

Övriga fordringar

30 906

31 224

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 648

75 601

**Summa kortfristiga fordringar**

**170 372**

**106 945**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 366 944

2 976 916

**Summa kassa och bank**

**2 366 944**

**2 976 916**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 537 316**

**3 083 861**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 582 584**

**15 134 256**

SK

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 321 890           | 321 890           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 562 000         | 1 960 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 883 890</b>  | <b>2 281 890</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 652 370         | 1 147 065         |
| Årets resultat                               |            | 691 444           | 1 107 305         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 343 814</b>  | <b>2 254 370</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 227 704</b>  | <b>4 536 260</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|                                              | 7          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 9 604 737         | 9 875 479         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 604 737</b>  | <b>9 875 479</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristigt lån          |            | 259 084           | 210 184           |
| Förskott från kunder                         |            | 311 711           | 311 277           |
| Leverantörsskulder                           |            | 93 329            | 84 320            |
| Övriga skulder                               |            | 48 920            | 2 698             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 37 099            | 114 038           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>750 143</b>    | <b>722 517</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>15 582 584</b> | <b>15 134 256</b> |

SP

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter            | 3 103 839                 | 3 098 649                 |
| Bränsle lägenheter     | 680 040                   | 680 040                   |
| Bränsletillägg garage  | 22 980                    | 22 980                    |
| Garage och parkering   | 111 504                   | 110 390                   |
| Övriga rörelseintäkter | 8 157                     | 19 353                    |
|                        | <b>3 926 520</b>          | <b>3 931 412</b>          |

SV

**Not 3 Övriga kostnader**

|                                       | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>-2019-06-30</b> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El för belysning                      | 407 180                           | 340 269                           |
| Värme                                 | 671 905                           | 674 844                           |
| Vatten och avlopp                     | 157 140                           | 143 070                           |
| Städning och renhållning              | 157 626                           | 179 478                           |
| Reparation och underhåll av fastighet | 247 676                           | 134 297                           |
| Planerat underhåll                    | 205 370                           | 0                                 |
| Fastighetsskatt                       | 109 840                           | 109 840                           |
| Fastighetsförsäkringspremier          | 105 773                           | 101 711                           |
| Kabel tv                              | 89 588                            | 87 619                            |
| Ersättningar till revisor             | 10 000                            | 10 000                            |
| Förvaltningskostnader                 | 106 000                           | 98 500                            |
| Kontorskostnad                        | 10 687                            | 12 974                            |
| Fastighetskötsel                      | 139 275                           | 112 538                           |
| Övriga kostnader                      | 67 126                            | 86 111                            |
|                                       | <b>2 485 186</b>                  | <b>2 091 251</b>                  |

**Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

|                                                                                            | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>-2019-06-30</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                                              |                                   |                                   |
| Män                                                                                        | 1                                 | 1                                 |
|                                                                                            | <b>1</b>                          | <b>1</b>                          |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader<br/>inklusive pensionskostnader</b> |                                   |                                   |
| Styrelsen                                                                                  | 67 879                            | 68 320                            |
| Övriga                                                                                     | 70 440                            | 63 370                            |
| Sociala kostnader, övriga personalkostnader                                                | 35 117                            | 63 303                            |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och<br/>pensionskostnader</b>       | <b>173 436</b>                    | <b>194 993</b>                    |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 20 619 078        | 20 028 828        |
| Inköp                                           | 1 399 687         | 590 250           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 018 765</b> | <b>20 619 078</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 703 683        | -8 338 667        |
| Årets avskrivningar                             | -404 814          | -365 016          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 108 497</b> | <b>-8 703 683</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 910 268</b> | <b>11 915 395</b> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 806 606         | 806 606         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>806 606</b>  | <b>806 606</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -806 606        | -806 606        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-806 606</b> | <b>-806 606</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|                                   | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stadshypotek lån nr:</b>       |                  |                  |
| 11126738                          | 1 820 000        | 1 860 000        |
| 11126739                          | 1 820 000        | 1 860 000        |
| 9368706                           | 1 880 928        | 1 925 712        |
| 1193178                           | 1 497 308        | 1 534 550        |
| 9247692                           | 422 750          | 431 650          |
| 12252319                          | 1 595 309        | 1 629 073        |
| 9323231                           | 827 526          | 844 678          |
| Kortfristigt del                  | -259 084         | -210 184         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>9 604 737</b> | <b>9 875 479</b> |

Karlskoga den 22 / 10 2020



Stefan Persson  
Ordförande



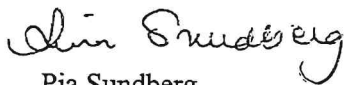
Bo Grönberg



Margareta Larsson



Åke Ottosson

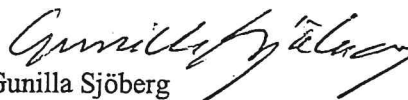


Pia Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 11 2020



Stefan Mott  
Godkänd revisor



Gunilla Sjöberg  
Revisor

