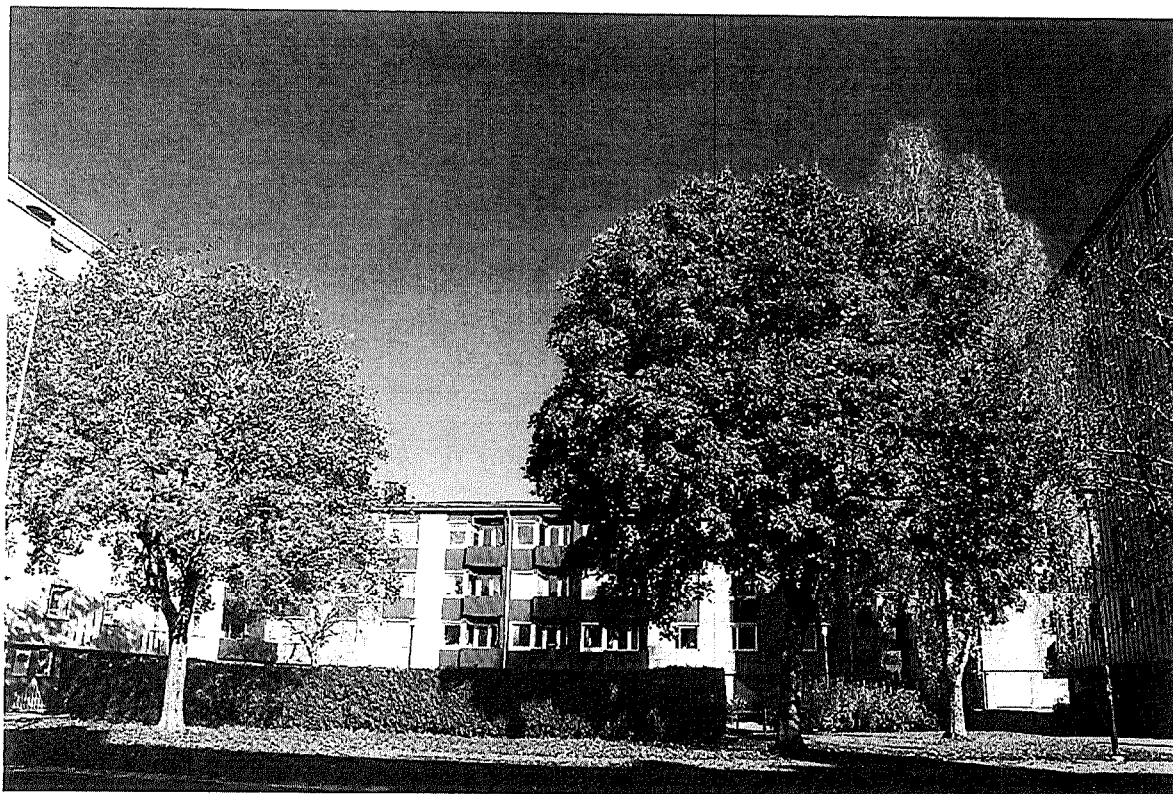


Årsredovisning
för
Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 9

776400-1512

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30



Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Ordförande</i>	Rune Andersson	
<i>Vice ordförande</i>	Britt-Inger Elfström	(fr.o.m. 16-12-15; <i>vice sekreterare</i> t.o.m. 16-12-15)
<i>Sekreterare</i>	Gun Edin	(fr.o.m. 16-12-15; <i>vice ordförande</i> t.o.m. 16-12-15)
<i>Vice sekreterare</i>	Bert Savonen	(fr.o.m. 16-12-15; <i>sekreterare</i> t.o.m. 16-12-15)
<i>Ledamot</i>	Maarit Linder	(fr.o.m. 16-12-15)
<i>Ledamot</i>	Åke Ottosson	
<i>Ledamot</i>	Lise-Lotte Forshufvud	(t.o.m. 16-12-15)
<i>Suppleanter</i>	Stefan Persson	1:e suppleant (fr.o.m. 16-12-15)
	Sofia Sillanpää	2:e suppleant (fr.o.m. 16-12-15)
	Resad Krujezi	3:e suppleant (2:e suppleant t.o.m. 16-12-15)
	Kjell-Olov Broström	suppleant (t.o.m. 16-12-15)
	Emelie Karlsson	suppleant (t.o.m. 16-12-15)

Styrelsen har haft ett (1) konstituerandemöte samt ytterligare 12 protokollförda möten under verksamhetsåret. Föreningen har hållit en (1) ordinarie föreningsstämma.

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisorer	Stefan Mott Gunilla Sjöberg	LR Revision AB Föreningen
Revisorssuppleant	Stefan Sandberg	Föreningen
Valberedning	Marketta Loiske Kenneth Höglund	Föreningen

Förvaltning

Redovisningsbyrån LJL Redovisning AB, Karlskoga, har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 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 30 971 000. Fastigheten har fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan och avsättning till föreningens underhållsfond

Styrelsen har beslutat att följa RB:s rekommendation i underhållsplan, upprättad 2016-02-12, att fr.o.m. verksamhetsåret 2015/16 årligen avsätta 490 000 kronor till föreningens underhållsfond beräknat utifrån ett evigt perspektiv.

Underhåll enligt underhållsplan

Ny torktumlare

Ny torktumlare har köpts in och monterats i tvättstuga nr 2.

Övrigt planerat underhåll enligt underhållsplan

Målning av kontorslokal enligt underhållsplan skjuts på framtiden. Bedöms inte vara nödvändigt att genomföra år 2017. Väggar och tak i kontorslokalen ser fortfarande fräscha ut.

Inoljning av entrédörrarna till husen skjuts fram till år 2018.

Relining av avloppsrör i husens källarplan ska föregås av invändig filmning av rören för att ta reda på deras kondition. Invändig filmning har gjorts av avloppsrören i Gustavsgatan 20. Avloppsrören bedöms vara i relativt god kondition. Planerad relining av avloppsrören i husens källarplan år 2016, enligt underhållsplanen flyttas därför framåt i tiden.

Enligt underhållsplan planerat byte av centrifug i tvättavdelningen skjuts på framtiden, eftersom centrifugen fortfarande fungerar bra.

Ny radonmätning har företagits i de lägenheter i låghusen som hade höga radonvärden, över gränsvärdet 200 Bq/kbm, vid föregående mätning. Fönsterbytet har inte medfört lägre värden. Styrelsen har därför anlitat en konsult för att utröna vilka åtgärder som måste vidtas för att värdena ska kunna sänkas.

Installationer och större underhåll utöver plan

Parkområde mellan höghusen Gustavsgatan 16 och 22

Lekredskapen och sandlådan i parkområdet togs bort under 2015. I maj bestämde styrelsen att plattor skulle läggas på en del av gräsmattan för att få plats för ytterligare en sittgrupp med grillplats. Dessutom beställdes ett cykelställ under tak. Arbetet påbörjades efter räkenskapsårets utgång.

Administration av uthyrning av garage, parkeringsplatser och övriga utrymmen

Från och med 2017-07-01 sköter LJJ Redovisning AB hantering av kölistor och kontrakt för uthyrning av garage, parkeringsplatser och övriga utrymmen

Nya medlemmar

Under räkenskapsåret har 7 lägenheter bytt ägare och föreningen har fått 9 nya medlemmar.

Ingångna avtal

- Föreningen har ett avtal med LJL Redovisning AB gällande ekonomisk förvaltning.
- Föreningen har ett avtal med Riksbyggen gällande yttre skötsel av fastigheten.
- 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 Schneider Electric Buildings Sweden AB avseende service av värmecentralen.
- Föreningen har ett avtal med Securitas gällande förvaring av huvudnyckel, upplåsning vid utelåsning samt störningsjour.
- Föreningen har ett avtal med Bravida avseende service av tvätt- och torkutrustning.
- Föreningen har ett avtal med ThyssenKrupp avseende service av föreningens hissar.
- Föreningen har ett avtal med Söderbergs Åkeri avseende snöröjning och sandning

Intresseföreningen Värmland

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 utdelning och återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

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)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	3 927	3 977	3 925	3 869
Resultat efter finansiella poster	1 062	- 4 081	1 025	1 104
Soliditet (%)	19	13	41	34

Förändring av eget kapital

	Grund- kapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	321 890	3 371 986	2 237 089	-4 080 807	1 850 158
Disposition enligt stämmobeslut		-2 881 986	-4 080 807	4 080 807	0
Reservering u-fond		490 000	2 881 986		0
Årets resultat			-490 000		0
Årets resultat				1 062 470	1 062 470
Belopp vid årets utgång	321 890	980 000	548 268	1 062 470	2 912 628

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 038 268
avsättning till underhållsfond	— 490 000
årets vinst	1 062 470
	1 610 738

behandlas så att:

ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överförs	1 610 738
	1 610 738

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
	1		
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 927 489	3 977 194
Summa rörelseintäkter		3 927 489	3 977 194
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-2 118 897	-7 271 191
Personalkostnader	4	-170 781	-166 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 211	-353 211
Summa rörelsekostnader		-2 642 889	-7 790 946
Rörelseresultat		1 284 600	-3 813 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 366	23 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 496	-290 994
Summa finansiella poster		-222 130	-267 055
Resultat efter finansiella poster		1 062 470	-4 080 807
Resultat före skatt		1 062 470	-4 080 807
Årets resultat		1 062 470	-4 080 807

Balansräkning

Not
1

2017-06-30

2016-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	12 043 372	12 396 583
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 043 372	12 396 583

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		12 178 372	12 531 583

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		300	60
Övriga fordringar		41 252	41 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 884	75 030
Summa kortfristiga fordringar		117 436	116 309

Kassa och bank

Kassa och bank		2 781 909	1 698 090
Summa kassa och bank		2 781 909	1 698 090
Summa omsättningstillgångar		2 899 345	1 814 399

SUMMA TILLGÅNGAR

15 077 717

14 345 982

Balansräkning

Not
1

2017-06-30

2016-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

321 890

321 890

Fond för yttre underhåll

980 000

3 371 987

Summa bundet eget kapital

1 301 890

3 693 877

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

548 269

2 237 089

Årets resultat

1 062 470

-4 080 807

Summa fritt eget kapital

1 610 739

-1 843 718

Summa eget kapital

2 912 629

1 850 159

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11 420 127

11 681 991

Summa långfristiga skulder

11 420 127

11 681 991

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

261 864

261 864

Förskott från kunder

312 907

318 305

Leverantörsskulder

97 128

157 293

Övriga skulder

50 603

45 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 459

30 945

Summa kortfristiga skulder

744 961

813 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 077 717

14 345 982

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.

Anläggningstillgångar

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter	-3 106 800	-3 095 106
Bränsle lägenheter	-680 040	-680 040
Bränsletillägg garage	-19 680	-19 830
Garage o parkering	-111 983	-114 310
Övriga rörelseintäkter	-8 985	-67 909
	-3 927 488	-3 977 195

Not 3 Övriga kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
El för belysning	357 463	360 473
Värme	684 855	695 198
Vatten och avlopp	145 321	160 446
Städning och renhållning	184 234	158 760
Reparation och underhåll av fastighet	134 564	367 386
Planerat underhåll	44 364	4 953 491
Fastighetsskatt	99 710	99 710
Fastighetsförsäkringspremier	90 404	83 923
Kabel tv	84 490	82 736
Ersättningar till revisor	18 750	15 250
Förvaltningskostnader	77 250	73 500
Kontorskostnad	20 015	21 766
Övriga kostnader	177 477	198 552
	2 118 897	7 271 191

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsen	76 890	75 900
Övriga	66 650	65 330
Sociala kostnader	27 241	25 314
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170 781	166 544

Not 5 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	20 028 828	19 189 318
Inköp		839 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 028 828	20 028 828
Ingående avskrivningar	-7 632 245	-7 279 034
Årets avskrivningar	-353 211	-353 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 985 456	-7 632 245
Utgående redovisat värde	12 043 372	12 396 583

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	806 606	806 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	806 606	806 606
Ingående avskrivningar	-806 606	-806 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 606	-806 606
Utgående redovisat värde	0	0

Karlskoga den / 2017

Rune Andersson
Ordförande

Gun Edin

Bert Savonen

Britt-Inger Elfström

Åke Ottosson

Maarit Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Stefan Mott
Godkänd revisor

Gunilla Sjöberg
Revisor