

Årsredovisning
för
Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 9

776400-1512

Räkenskapsåret
2015-07-01 – 2016-06-30



Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

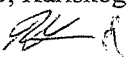
Ordförande	Rune Andersson	
Vice ordförande	Gun Edin	
Sekreterare	Bert Savonen	
Vice sekreterare	Britt-Inger Elfström	
Ledamot	Lise-Lotte Forshufvud	
Ledamot	Åke Ottosson	
Suppleanter	Kjell-Olov Broström	1:e suppleant
	Resad Krujezi	2:e suppleant
	Emelie Karlsson	3:e suppleant

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

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisor	Stefan Lungström	Pwc
	Gunilla Sjöberg	Föreningen
Revisorssuppleant	Stefan Sandberg	Föreningen
Valberedning	Marketta Loiske	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 kvarteret Elefanten i Karlskoga kommun, med därpå belägna 5 bostadshus inrymmande 90 bostadslägenheter varav

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 30 garage, 1 mindre lokal 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 fullvärdeförsäkring i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan

Uppdatering av föreningens underhållsplan och avsättning till föreningens underhållsfond
Emma Mattsson, teknisk förvaltare RB Värmland, har sammanställt och uppdaterat föreningens underhållsplan 2016-02-12. Styrelsen har beslutat att följa RB:s rekommendation i underhållsplanen att fr.o.m. verksamhetsåret 2015/16 årligen avsätta 490 000 kr till föreningens underhållsfond beräknat utifrån ett evigt perspektiv.

Underhåll enligt underhållsplanen

Fönster- och balkongdörrsbyte samt tillägsarbeten

Firma KSM/Tiab har utfört byte av fönster och balkongpartier i föreningens fem hus. JE Konsult, Jan Engblom, har anlitats av föreningen som projektledare. Slutbesiktning har genomförts i april 2016. Totalt har föreningen betalt 5 590 987 kronor inklusive moms till TIAB för genomfört fönsterbyte. Föreningen har betalt 55 539 kronor inklusive moms som utgör arvode till anlitad byggkonsult.

KSM/Tiab har utfört tillägsarbeten där tre nedsänkta källarfönster tagits bort. Två av fönstren fanns i huset Gustavsgatan 18 och det tredje i huset Bregårdsgatan 31. Fönsteröppningarna har murats igen och ljusbrunnarna har fyllts upp till markytan.

Måleritjänst AB har utfört tillkommande målningsarbete i låghusens trapphusfönster efter räkenskaps-
årets slut. 

Hänggrännor och stuprör

Låghusen har försetts med nya stuprör, då färgen flagnat och ommålning inte ansetts vara ett bra alternativ. EH's plåtslageri AB har utfört arbetet.

Garantibesiktning av lägenhetsdörrar

Garantibesiktning av höghusens lägenhetsdörrar (ut mot trapphus) har genomförts i april 2016. Anmärkningar har åtgärdats av SECOR som installerat säkerhetsdörrarna.

Ny torktumlare

Ny torktumlare har köpts in och monterats i tvättstuga 2 efter räkenskapsårets slut.

Inoljning av entrédörrarna till husen skjuts fram till år 2017.

Relining av avloppsrör i husens källarplan ska föregås av invändig filmning av rören för att ta reda på deras kondition. Filmningen planeras hösten 2016.

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

Installationer och större underhåll utöver plan

Parkområdet med lekredskap

Ledredskapen och sandlådan i parkområdet mellan höghusen Gustavsgatan 16 och 22 har tagits bort. Grusplanen har täckts med gräsmatta.

Väggfasta stolar

Tolv väggfasta stolar (uppfällbara) har monterats av TIAB i trappuppgångarna till låghusen.

Åtgärder efter vattenläckage

EH's plåtslageri AB har monterat nya tätningar till brunnarna på höghustaken, Gustavsgatan 16, 22.

Andelsköp i Riksbyggen och avslut av fondkonto Lux Kortsärfond

Föreningen har sålt samtliga andelar i Lux Kortsärfond till kurs som fastställts vid bryttiden 2016-03-17. Andelarnas värde i fonden uppgick då till cirka 170 000 kronor. Föreningen har köpt 255 andelar á 500 kronor i Riksbyggen till en totalkostnad av 127 500 kronor.

Inbrott i föreningens hus.

Föreningens höghus, Gustavsgatan 16, 22 har utsatts för inbrott vid två olika tillfällen under januari månad 2016. Ett antal ytter- och innerdörrar bröts då sönder. Inbrotten har anmälts till polisen och till föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa. Skadade dörrar har bytts ut i höghusen, liksom två gamla ytterdörrar på baksidan av huset Gustavsgatan 18. Samtliga dörrar som saknat brytskydd har försetts med detta.

Tre källarförråd i huset Gustavsgatan 18 har utsatts för inbrott. Nya haspar har monterats på förrådsdörrarna.



Radonmätning

Riksbyggen har utfört radonmätning i fastighets samtliga hus år 2014/15. Radonhalten ligger under gränsvärdet 200 Bq/kvm i uppmätta lägenheter i höghusen, Gustavsgatan 16, 22. Några av de uppmätta lägenheterna i läghuset överskrider gränsvärdet. Ny radonmätning kommer att genomföras år 2016/17 i utvalda lägenheter för att se om bytet till nya fönster med ventilation har sänkt radonvärdena.

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 trappstädningen.
- * Föreningen har ett elhandelsavtal med Karlstad Energi AB.
- * 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.

Omsättning, resultat och ställning

Avgifter

Årsavgifter

Årsavgifter har varit oförändrade jämfört med föregående verksamhetsår.

Bränsleavgifter

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

Flerårsöversikt (tkr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	3 977	3 925	3 869	3 801
Resultat efter finansiella poster	-4 081	1 025	1 104	785
Soliditet (%)	13	41	34	27



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 727 089
avsättning till underhållsfond	-490 000
årets förlust	-4 080 807
	-1 843 718

behandlas så att	
ianspråkstagande av underhållsfond	-2 881 986
i ny räkning överföres	1 038 268
	-1 843 718

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 977 194	3 925 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 977 194	3 925 532
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 271 191	-2 130 351
Personalkostnader	4	-166 544	-154 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 211	-336 278
Summa rörelsekostnader		-7 790 946	-2 621 383
Rörelseresultat		-3 813 752	1 304 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 939	3 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 994	-282 826
Summa finansiella poster		-267 055	-279 585
Resultat efter finansiella poster		-4 080 807	1 024 564
Resultat före skatt		-4 080 807	1 024 564
Årets resultat 		-4 080 807	1 024 564 

Balansräkning

Not
1

2016-06-30

2015-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

12 396 583

11 910 284

Summa materiella anläggningstillgångar

12 396 583

11 910 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

135 000

7 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

135 000

7 500

Summa anläggningstillgångar

12 531 583

11 917 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60

1 000

Övriga fordringar

41 219

55 956

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 030

57 302

Summa kortfristiga fordringar

116 309

114 258

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

150 000

Summa kortfristiga placeringar

0

150 000

Kassa och bank

Kassa och bank

1 698 090

2 377 272

Summa kassa och bank

1 698 090

2 377 272

Summa omsättningstillgångar

1 814 399

2 641 530

SUMMA TILLGÅNGAR

14 345 982

14 559 314

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
	1		

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		321 890	321 890
Fond för yttre underhåll		3 371 987	2 881 986
Summa bundet eget kapital		3 693 877	3 203 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 237 089	1 702 526
Årets resultat		-4 080 807	1 024 564
Summa fritt eget kapital		-1 843 718	2 727 090
Summa eget kapital		1 850 159	5 930 966
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		11 681 991	7 986 823
Summa långfristiga skulder		11 681 991	7 986 823
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		261 864	181 864
Förskott från kunder		318 305	326 732
Leverantörsskulder		157 293	73 473
Övriga skulder		45 425	40 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 945	19 086
Summa kortfristiga skulder		813 832	641 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 345 982	14 559 314

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 865 900	12 865 900
Summa ställda säkerheter	12 865 900	12 865 900

Ansvarsförbindelser



Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Årsavgifter	3 095 106	3 100 994
Bränsle (lgh)	680 040	678 142
Bränsletillägg garage	19 830	20 138
Garage och parkering	114 310	113 928
Övriga rörelseintäkter	67 909	12 330
	3 977 195	3 925 532 

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Förbrukningsmaterial	1 992	10 185
Kontorskostnader	21 766	17 586
Redovisningstjänster	73 500	73 500
Revisionsarvoden	15 250	12 500
Diverse övriga kostnader	139 344	92 897
Vatten och avlopp	160 446	127 984
Fjärrvärme	695 198	673 118
El	360 473	355 556
Städning, renhållning och sandning	158 760	183 523
Kabel-TV	82 736	81 324
Planerat underhåll	4 953 491	210 604
Övrigt underhåll och skötselkostnad	367 385	119 831
Försäkringspremier	83 923	50 803
Sköteselavtal RB	156 927	120 940
	7 271 191	2 130 351

Not 4 Personalkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsen	75 900	71 210
Övriga	65 330	63 760
Sociala kostnader	25 129	19 784
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	166 359	154 754



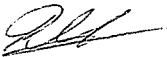
Not 5 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 189 318	19 102 118
Inköp	839 510	87 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 028 828	19 189 318
Ingående avskrivningar	-7 279 034	-6 942 756
Årets avskrivningar	-353 211	-336 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 632 245	-7 279 034
Utgående redovisat värde	12 396 583	11 910 284

Not 6 Förändring av eget kapital

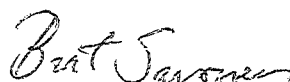
	Grundkapi tal	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 890	2 881 986	1 702 525	1 024 564
Förändring U-fond		490 000	-490 000	
Disposition enligt stämmobelslut			1 024 564	-1 024 564
Årets resultat				-4 080 807
Belopp vid årets utgång	321 890	3 371 986	2 237 089	-4 080 807

Not 7 Långfristiga skulder

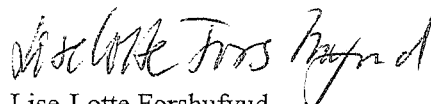
	2016-06-30	2015-06-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	1 047 456	727 456
	1 047 456	727 456
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek 	10 689 535	7 259 367
	10 689 535	7 259 367 

Karlskoga den 29 november 2016


Rune Andersson
Ordförande


Bert Savonen

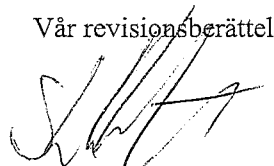

Britt-Inger Elström

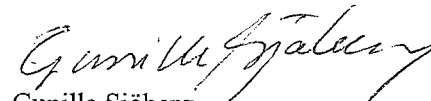

Lise-Lotte Forshufvud


Åke Ottosson


Gun Edin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 december 2016


Stefan Lungström
Auktoriserad revisor


Gunilla Sjöberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 9 Organisationsnummer 776400-1512

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 9 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 9 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

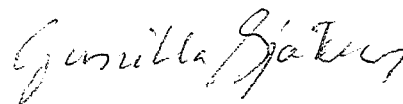
Uttalanden

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

Karlskoga den 1 december 2016



Stefan Lungström
Auktoriserad revisor



Gunilla Sjöberg
Föreningsrevisor