
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Karlskogahus 8
Org nr: 776400-1496



KP

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska 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.
 - 1. Styrelsen har inkommit med ett ärende, se bilaga till Kallelsen (Stadgebyte)
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 10 200 kronor i återbäring samt 62 680 kronor i utdelning.

SA
K

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 8 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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.

Föreningens resultat är likvärdigt med föregående år. Föreningen har under året haft lägre underhållskostnader men högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 390% till 529%

I resultatet ingår avskrivningar med 1 363 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 519 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 21-25, Skrågatan 8-10 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	27	42	59

Total tomtarea	13 756 m ²
Total bostadsarea	7 508 m ²
Total lokalarea	977 m ²

Årets taxeringsvärde	71 908 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 908 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Varavat	Lokal	41	2025-01-01
Hjälpmedelbutik	Butik	281	2024-04-30
Restaurang Amadeus	Restaurang	186	2024-02-28

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, 240331
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Karlstads Energi	3 år, 230930
Kabel-Tv	Tele2	3 år, 241231
Låssystem	Ekbergs Lås	Löpande
Hissar	TK Elevator Sweden AB	1 år, 231231
Internet	Karlskoga Stadsnät	Löpande
Energioptimering	HSB	5 år, 240401
Brandskydd, översyn	Q Security/Presto	1 år, 230630
Larm	Securitas	3 år, 251001

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 319 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades i mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 23 185 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 318 tkr (250,13 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 303 tkr, (140,57 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
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 kr
Utemiljö	2018-2019	Utemiljö för 94 tkr
Installationer	2019-2020	Installationer för 3 625 kr
Relining	2019-2020	Underhåll efter relining för 4 304 kr

SA 

...fortsättning, utförda underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2019-2020	Fläktbyte i flertal bostäder för 45 704 kr
Hissar	2019-2020	Underhåll och ombyggnad av hiss på Skrågatan 10 A för 42 813 kr
Garage	2019-2020	Installation ventilation i centralgarage för 52 206 kr
Bostäder	2020-2021	Badrumsrenovering för 115 681 kr
Lokaler	2020-2021	Renovering av butikslokal för 7 138 kr
Installationer	2020-2021	Installationer för 57 773 kr
Installationer	2021-2022	Underhåll av vattenmätarkonsoll för 37 625 kr
Lokal	2021-2022	Underhåll av lokal för 2 935 kr
Installationer	2021-2022	Underhåll av belysning för 70 923 kr
Hissar	2021-2022	Underhåll av hissar för 437 500 kr
Förråd	2021-2022	Underhåll av lås till förråd för 10 313 kr
Balkonger	2021-2022	Underhåll av balkonger för 200 108 kr
Dörrar	2021-2022	Underhåll av dörrar, dörrstängningsarmar, för 27 225 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, inköp ny kylfrys	42 625 kr
Installationer, skorstensfläktar	32 029 kr
Utbyte av armaturer i källaren	23 070 kr
Markytor, asfaltsjustering	41 875 kr
Markytor, planteringar	71 875 kr
Garage, ombyggnation av garageport	9 988 kr

Efter senaste stämman 2022-11-30 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Franzén	Ordförande	2023
Susanne Bodin	Sekreterare	2023
Katarina Sandelin	Vice ordförande	2023
Britt-Marie Gustavsson	Ledamot	2024
Anders Norgren	Ledamot	2024
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Söderling	Suppleant	2023
Annelie Wilhelmsson	Suppleant	2023
Dan Eriksson	Suppleant	2023
Håkan Blomquist	Suppleant	2023
Lilian Bergvall	Suppleant	2023
Viktoria Sidoroff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Agerbo	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Hans Thorildsson	Stämman
Ingegerd Eriksson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 629 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 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 295516 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 6346 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 532	6 494	6 437	6 461	6 371
Årets resultat	156	157	675	-866	-3 666
Balansomslutning	25 760	26 179	26 341	26 067	28 680
Soliditet %	-24%	-24%	-25%	-27%	-22%
Likviditet %	529%	390%	319%	197%	144%
Driftkostnader, kr/m ²	461	489	371	478	823
Ränta, kr/m ²	78	76	85	105	105
Lån, kr/m ²	3 660	3 704	3 431	3 471	3 511

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	2 680 126	-9 425 624	157 255
Disposition enl. årsstämmobeslut			157 255	-157 255
Reservering underhållsfond		1 303 000	-1 303 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-221 463	221 463	
Årets resultat				156 923
Vid årets slut	272 602	3 761 663	-10 349 906	156 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 268 369
Årets resultat	156 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 303 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 463
Summa	-10 192 984

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 192 984**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 532 286	6 494 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 022	21 455
Summa rörelseintäkter		6 546 308	6 515 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 911 092	-4 145 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 209	-263 162
Personalkostnader	Not 6	-255 962	-246 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 362 512	-1 359 708
Summa rörelsekostnader		-5 825 775	-6 015 018
Rörelseresultat		720 533	500 754
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	62 680	300 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 539	269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-662 829	-644 633
Summa finansiella poster		-563 610	-343 499
Resultat efter finansiella poster		156 923	157 255
Årets resultat		156 923	157 255

SA
up

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 065 922	17 402 481
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	22 870	24 785
Summa materiella anläggningstillgångar		16 088 792	17 427 266
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		19 222 792	20 561 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 344	-8 108
Övriga fordringar	Not 15	76 864	76 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	278 786	292 688
Summa kortfristiga fordringar		354 306	360 771
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 183 102	5 257 541
Summa kassa och bank		6 183 102	5 257 541
Summa omsättningstillgångar		6 537 408	5 618 313
Summa tillgångar		25 760 200	26 179 578

SA 

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	272 602	272 602	
Fond för yttre underhåll	3 761 664	2 680 126	
Summa bundet eget kapital	4 034 266	2 952 728	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 349 907	-9 425 624	
Årets resultat	156 923	157 255	
Summa fritt eget kapital	-10 192 984	-9 268 369	
Summa eget kapital	-6 158 718	-6 315 641	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 683 119	31 055 411
Summa långfristiga skulder		30 683 119	31 055 411
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	372 292	372 292
Leverantörsskulder	Not 19	26 947	272 158
Skatteskulder	Not 20	61 881	36 919
Övriga skulder	Not 21	46 699	35 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	727 980	722 745
Summa kortfristiga skulder		1 235 799	1 439 808
Summa eget kapital och skulder		25 760 200	26 179 578

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	156 923	157 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 362 512	1 359 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 519 435	1 516 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 466	94 900
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-204 009	53 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 321 892	1 665 265
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-24 039	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 039	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-372 292	-372 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 292	-372 292
Årets kassaflöde	925 561	1 292 973
Likvidamedel vid årets början	5 257 541	3 964 568
Likvidamedel vid årets slut	6 183 102	5 257 541
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

SHA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	79
Standardförbättringar och markanl	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 718 808	4 718 808
Hyror, lokaler	267 404	279 989
Hyror, garage	220 217	220 320
Hyror, p-platser	74 746	74 854
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 339	-56 367
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 484	-5 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 770	-3 548
Bränsleavgifter, bostäder	836 645	832 502
Vattenavgifter	162 075	166 927
Elavgifter	272 985	266 082
Summa nettoomsättning	6 532 286	6 494 317

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Övriga ersättningar	5 109	7 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	8 919	13 655
Summa övriga rörelseintäkter	14 022	21 455

Not 4 Driftskostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-221 463	-786 629
Reparationer	-318 887	-275 955
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-257 080	-248 955
Försäkringspremier	-119 608	-112 632
Kabel- och digital-TV	-57 278	-53 228
Pcb/Radonsanering	0	-995
Återbäring från Riksbyggen	10 200	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 219	-11 521
Serviceavtal, Ekbergs lås	-3 938	-3 855
Obligatoriska besiktningar, OVK	-185 872	-17 113
Bevakningskostnader	-5 138	-4 711
Övriga utgifter, köpta tjänster, Besiktning skyddsrum	-86 949	-5 539
Snö- och halkbekämpning	-104 700	-58 227
Statuskontroll	0	-84 005
Förbrukningsinventarier/material	-36 663	-33 015
Vatten	-249 202	-241 561
Fastighetsel	-386 274	-362 130
Uppvärmning	-999 485	-1 002 065
Sophantering och återvinning	-135 470	-142 825
Förvaltningsarvode drift	-752 067	-710 519
Summa driftskostnader	-3 911 092	-4 145 783

Not 5 Övriga externa kostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-177 300	-157 650
IT-kostnader	-19 525	-16 802
Arvode, yrkesrevisor	-11 875	-11 500
Möteskostnader	-26 040	-6 999
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	-10 214	-5 529
Representation, gåvor	-794	-2 269
Kontorsmateriel	-13 947	-25 754
Telefon och porto	-17 254	-17 840
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 587	-3 794
Medlems- och föreningsavgifter. Intresseföreningen	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-2 873	-2 225
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-296 209	-263 162

Not 6 Personalkostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-60 151	-50 618
Sammanträdesarvoden	-27 150	-32 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-119 548	-121 403
Övriga kostnadsersättningar	-3 840	-1 204
Utbildningar	-9 495	-9 000
Sociala kostnader	-35 778	-31 291
Summa personalkostnader	-255 962	-246 366

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 280 056	-1 280 056
Avskrivningar Standardförbättringar	-56 503	-56 503
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 953	-23 149
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 362 512	-1 359 708
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	62 680	300 864
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	62 680	300 864
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	35 021	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	269
Övriga ränteintäkter	1 479	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 539	269
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-661 672	-641 365
Övriga räntekostnader	-1 157	-3 268
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-662 829	-644 633
Not 11 Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 724 046	-24 443 990
Standardförbättringar	-781 843	-725 340
Markanläggningar	-245 450	-245 450
	-26 751 339	-25 414 780
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 280 056	-1 280 056
Årets avskrivning standardförbättringar	-56 503	-56 503
	-1 336 559	-1 336 559
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 087 898	-26 751 339
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 065 922	17 402 481
Varav		
Byggnader	15 344 413	16 624 469
Mark	721 508	721 508
Standardförbättringar	1	56 504
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	5 908 000	5 908 000
Totalt taxeringsvärde	71 980 000	71 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 373 000</i>	<i>54 373 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 535 000</i>	<i>17 535 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	313 935	313 935
Installationer	373 900	373 900
	687 835	687 835
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	24 039	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	711 874	687 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-289 150	-266 002
Installationer	-373 900	-373 900
	-663 050	-639 902
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 805	0
Inventarier och verktyg	-23 149	-23 149
	-25 953	-23 149
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	689 003	-663 051
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 870	24 785
Varav		
Maskiner och inventarier	21 234	0
Inventarier och verktyg	1 636	24 785
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2023-06-30	2022-06-30
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		
	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-1 344	-8 108
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 344	-8 108
Not 15 Övriga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	76 864	76 191
Summa övriga fordringar	76 864	76 191
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	63 248	56 360
Förutbetalda driftkostnader	1 341	1 228
Förutbetalt förvaltningsarvode	195 313	195 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 407	13 467
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 478	26 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 786	292 688
Not 17 Kassa och bank		
	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto	6 183 102	5 257 541
Summa kassa och bank	6 183 102	5 257 541
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut		
	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	31 055 411	31 427 703
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-372 292	-372 292
Långfristig skuld vid årets slut	30 683 119	31 055 411

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,96%	2023-12-01	4 638 525,00	50 000,00	4 588 525,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-12-01	5 088 484,00	60 000,00	5 028 484,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2025-12-01	9 776 788,00	102 376,00	9 674 412,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2026-03-01	2 196 352,00	50 000,00	2 146 352,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2028-12-01	9 727 554,00	109 916,00	9 617 638,00
Summa			31 427 703,00	372 292,00	31 055 411,00

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 29 193 951 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20230701-20240630 (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 20230701-20240630. 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	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	26 947	272 158
Summa leverantörsskulder	26 947	272 158
Not 20 Skatteskulder	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	45 044	36 919
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 837	0
Summa skatteskulder	61 881	36 919
Not 21 Övriga skulder	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	14 548	14 548
Skuld för moms	3 493	-7 158
Skuld sociala avgifter och skatter	28 658	28 304
Summa övriga skulder	46 699	35 694
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	53 491	39 857
Upplupna driftskostnader	2 898	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 500	20 275
Upplupna elkostnader	33 870	30 038
Upplupna vattenavgifter	21 154	22 051
Upplupna värmekostnader	38 040	53 809
Upplupna kostnader för renhållning	10 818	10 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 145	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	551 063	545 898
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 980	722 745
Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	48 654 000	48 654 000
Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ökade elkostnader och höjda låneräntor kan komma att medföra ökade kostnader i framtiden, vilket också kan innebära höjda årsavgifter för medlemmarna.

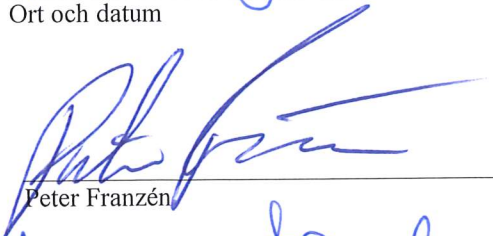
Föreningen har ett fast elavtal, med ett kWh pris på 43,75 öre/kWh, som löper ut i september 2023. Styrelsen har gjort en förhandling med Karlstads Energi och ingått ett nytt avtal, med löptid på 1 år. Det nya kWh-priset blev 100 öre/kWh. Vad det kommer att innebära för medlemmarna är i dagsläget inte klart.

Föreningen har även ett lån som har villkorsändring i december 2023. Räntan idag är 1,75% och man får räkna med en ökad räntekostnad med ca 3,25%, vid villkorsändringsdag, om det inte blir någon större förändring i omvärlden. Räknar man med en ränta på 5% så blir räntekostnaderna ca 220 000 kr/år, vilket innebär en ökad räntekostnad på ca 140 000 kr/år. Vad det kommer att innebära för medlemmarna är i dagsläget inte klart.

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 27/9-23

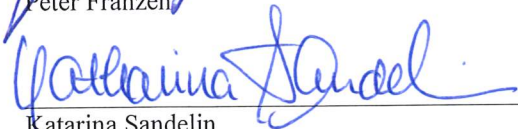
Ort och datum



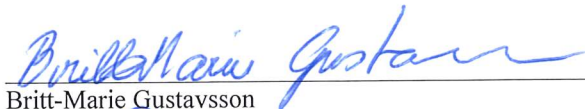
Peter Franzén



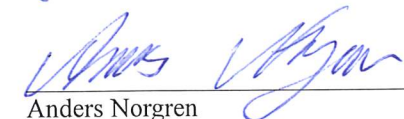
Susanne Bodin



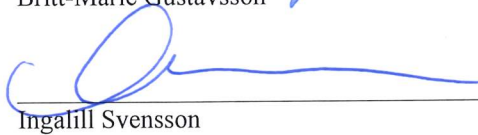
Katarina Sandelin



Britt-Marie Gustavsson



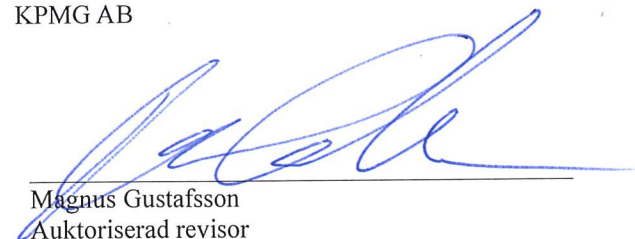
Anders Norgren



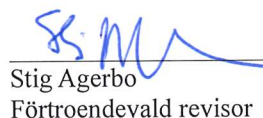
Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 11 2023

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad 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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Den förtroendevalda revisorns 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 2022-07-01—2023-06-30 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 fortlöpande 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2023-11-16

KPMG AB



Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor



Stig Agerbo

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 911 092	4 145 783
Övriga externa kostnader	296 209	263 162
Personalkostnader	255 962	246 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 362 512	1 359 708
Finansiella poster	563 610	343 499
Summa kostnader	6 389 385	6 358 517

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2022	2021
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1 347	1 508
Rep bostäder utg för köpta tj	9 915	1 740
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 631	26 776
Rep installationer utg för köpta tj	14 328	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	33 965	15 095
Rep install utg för köpta tj Värme	6 519	20 297
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 970	13 798
Rep install utg för köpta tj El	9 841	4 321
Rep install utg för köpta tj Hissar	7 048	19 758
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 765	53 652
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 440
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	29 297	7 220
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	12 188	17 534
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	113 263	63 558
Rep garage utg för köpta tj	2 309	21 582
Rep p-plats utg för köpta tj	6 965	0
Övriga Reparationer	0	6 067
Vattenskador	58 535	1 608

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

