
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Karlskogahus nr 4
Org nr: 776400-1553



Ugr

**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

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

Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 4 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 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



Kj

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 4 har
härmed upprättat årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 1945. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-26.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. Föreningen har haft lägre underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 175 % till 252 %

I resultatet ingår avskrivningar med 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 176 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fryken 1 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 105 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Dahlgrensvägen 2-14 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
63	42	105

Dessutom tillkommer:

P-platser
58

Total tomtarea	8 781 m ²
Total bostadsarea	4 190 m ²
Total lokalarea	228 m ²

Årets taxeringsvärde	25 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 761 000 kr

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
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	20241231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	20241231
Fastighetsförvaltning	Samhall och Bravida	
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Skellefteå Kraft	Rörligt
Kabel-Tv	Tele2	

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 285 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 16 342 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 634 tkr (369,90 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 365 000 kr, (308,96 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tilläggsisolering	1991	Tilläggsisolering av byggnader. 1 200 tkr.
ROT-renovering	1993	ROT-renovering av fastigheterna
Takrenovering	1997	Renovering av tak för 40 tkr
Balkongrenovering	2002	Ombyggnation av balkonger för 2 150 tkr
Gårdar och utemiljö	2004-2005	Rustning av utemiljö för 2 404 tkr
Tvättstuga	2007-2008	Ombyggnation av tvättstuga för 1 139 tkr
Porttelefon/passersystem	2014-2015	Installation av nytt låssystem till portar för 581 tkr
Kulvert	2015-2016	Förberedelse för utbyte av kulvert för 14 tkr
Trapphus	2015-2016	Inbyggnad av källartrapphus för 259 tkr
Värmesystem	2015-2016	Installation av DUC och EcoGuard för 199 tkr
Belysning	2015-2016	Belysning i källare
P-platser	2015-2016	Underhåll av P-platser för 27 tkr
Kulvertbyte	2017-2018	Kulvertbyte för 5 080 tkr varav 3 817 som underhåll.
Dränering	2017-2018	Dränering, del av hus nr 8 för 192 tkr.
Takrenovering	2017-2018	Renovering av tak och skorstenar för 1 546 tkr.
Underhåll av installationer	2018-2019	Elinstallation i trapphus för 162 500 kr
Entreer	2018-2019	Tak över entrédörrar för 68 688 kr
Planteringar och markinventarier	2018-2019	Underhåll av planteringar och markinventarier för 134 813 kr
P-platser	2018-2019	Underhåll av motorvärmare för 58 004 kr
P-platser	2019-2020	Nya utebelysningar vid p-platserna för 28 125 kr
Fönster	2019-2020	Underhåll av källarfönster för 74 258 kr
Utemiljö	2019-2020	Markytor och planteringar för 97 961 kr
Fönster	2020-2021	Underhåll av källarfönster för 91 000 kr
P-platser	2020-2021	Byte av motorvärmare för 17 766 kr
Entréer	2021-2022	Renovering av entréer för 172 200 kr
Vatten och avlopp	2022-2023	Relining av avlopps- och vattenledningar för 2 655 000 kr
Installationer	2022-2023	Byte av armaturer i källare och cykelrum för 46 875 kr
P-platser	2022-2023	Byte av motorvärmare för 21 780 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av armaturer i tvättstuga och inst timer i lokal	6 807 kr
Installationer, Styrportal Exo4	27 225 kr
P-platser, byte av motorvärmare	18 323 kr



Efter senaste stämman 2022-11-02 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harri Juvonen	Ordförande	2025
Hans Sidoroff	Sekreterare	2025
Jan Johansson	Vice ordförande	2024
Eva Irtoft	Ledamot	2024
Ole Adelborg	Ledamot	2024
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eskil Thunberg	Suppleant	2024
Titti Steen	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ingen utsedd (Till styrelsen att bereda)	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 31717 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 6999 kWh.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 923	3 746	3 690	3 690	3 609
Resultat efter finansiella poster*	692	-2 052	315	555	358
Balansomslutning	9 172	8 873	11 051	11 036	10 918
Soliditet %*	-46	-56	-26	-29	-35
Likviditet %	252	175	414	384	305

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	938	900	884	850	832
Driftkostnader kr/kvm	602	1 151	612	528	537
Energikostnad kr/kvm*	268	294	284	277	261
Sparande kr/kvm*	278	259	215	256	235
Ränta kr/kvm	60	53	57	62	65
Skuldsättning kr/kvm*	2 864	2 944	3 024	3 103	3 182
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 020	2 944	3 024	3 103	3 182
Räntekänslighet %*	3,1	3,3	3,4	3,7	3,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 208	813 030	-3 788 133	-2 052 274
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 052 274	2 052 274
Reservering underhållsfond		1 365 000	-1 365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 354	52 354	
Årets resultat				692 144
Vid årets slut	77 208	2 125 676	-7 153 053	692 144

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 840 407
Årets resultat	692 144
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 354
Summa	-6 460 909

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 460 909

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 922 716	3 745 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558 791	381 021
Summa rörelseintäkter		4 481 507	4 126 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 660 143	-5 087 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 229	-264 527
Personalkostnader	Not 6	-121 452	-146 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-483 586	-474 690
Summa rörelsekostnader		-3 531 410	-5 973 441
Rörelseresultat		950 097	-1 846 487
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 234	27 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-264 187	-236 303
Summa finansiella poster		-257 953	-205 786
Resultat efter finansiella poster		692 144	-2 052 274
Årets resultat		692 144	-2 052 274

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 144 511	6 606 747
Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	72 946	94 296
Summa materiella anläggningstillgångar		6 217 457	6 701 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		6 374 957	6 858 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 380	13 174
Övriga fordringar	Not 15	52 613	57 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	148 776	188 211
Summa kortfristiga fordringar		215 769	258 486
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 581 618	1 755 509
Summa kassa och bank		2 581 618	1 755 509
Summa omsättningstillgångar		2 797 387	2 013 994
Summa tillgångar		9 172 344	8 872 537

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208	77 208
Fond för yttre underhåll		2 125 676	813 030
Summa bundet eget kapital		2 202 884	890 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 153 053	-3 788 133
Årets resultat		692 144	-2 052 274
Summa fritt eget kapital		-6 460 909	-5 840 407
Summa eget kapital		-4 258 025	-4 950 169
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 322 150	12 674 150
Summa långfristiga skulder		12 322 150	12 674 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	332 803	332 803
Leverantörsskulder	Not 19	276 353	283 774
Skatteskulder	Not 20	11 764	17 342
Övriga skulder	Not 21	46 189	62 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	441 111	451 920
Summa kortfristiga skulder		1 108 220	1 148 556
Summa eget kapital och skulder		9 172 344	8 872 537



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	950 097	-1 846 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	483 586	474 690
	1 433 682	-1 371 798
Erhållen ränta	6 234	30 517
Erlagd ränta	-264 740	-233 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 175 176	-1 575 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	42 716	-9 254
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-39 783	223 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 178 109	-1 361 025
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-106 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-106 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-352 000	-352 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-352 000	-352 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	826 109	-1 819 775
Likvida medel vid årets början	1 755 509	3 575 284
Likvida medel vid årets slut	2 581 618	1 755 509
Kassa och Bank BR	2 581 618	1 755 509

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkna 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	40 år
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 977 992	2 836 008
Hyrer, lokaler	25 860	25 860
Hyrer, p-platser	139 200	104 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 568	-5 568
Bränsleavgifter, bostäder	785 232	785 232
Summa nettoomsättning	3 922 716	3 745 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	166 032	153 312
Övriga lokalintäkter	214 200	201 600
Övriga ersättningar	11 138	1 042
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Övriga rörelseintäkter	13 047	25 079
Försäkringsersättningar	154 380	0
Summa övriga rörelseintäkter	558 791	381 021

Not 4 Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-52 354	-2 723 655
Reparationer	-284 597	-57 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 810	-79 810
Försäkringspremier	-106 371	-92 103
Kabel- och digital-TV	-153 244	-153 326
Återbäring från Riksbyggen	400	4 000
Serviceavtal, Ekbergs lås och Bravida	-25 720	-1 988
Bevakningskostnader	-8 252	-6 239
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 050	0
Snö- och halkbekämpning	-110 091	-54 792
Förbrukningsinventarier/inventarier	-1 000	-15 974
Vatten	-83 144	-378 544
Fastighetsel	-154 956	-130 188
Uppvärmning	-944 559	-790 525
Sophantering och återvinning	-111 052	-101 262
Förvaltningsarvode drift	-537 343	-505 120
Summa driftskostnader	-2 660 143	-5 087 274
Not 5 Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-169 943	-175 020
IT-kostnader	74	-6 019
Arvode, yrkesrevisorer	-12 375	-11 500
Möteskostnader	-9 631	-9 326
Inkassokostnader	-3 378	-4 718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, Andrahandsuthyrning	-4 753	-6 082
Kontorsmateriel	-10 934	-10 149
Telefon och porto	-25 309	-27 098
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 319	-1 120
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-3 941	-2 616
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-2 639	-800
Summa övriga externa kostnader	-266 229	-264 527
Not 6 Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-50 175	-67 792
Sammanträdesarvoden	-33 300	-36 400
Övriga kostnadsersättningar	-9 194	-10 906
Utbildningar	-10 250	-5 700
Sociala kostnader	-18 533	-26 152
Summa personalkostnader	-121 452	-146 950
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-306 032	-306 032
Avskrivningar Standardförbättringar	-156 203	-156 203
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 350	-12 454
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-483 586	-474 690

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 150
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 150
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 954	24 570
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 190	2 309
Övriga ränteintäkter	1 090	488
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 234	27 367
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-262 914	-236 090
Övriga räntekostnader	-1 273	-214
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-264 187	-236 303
Not 11 Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 150 071	10 150 071
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	7 291 050	7 291 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 753 724	17 753 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 473 457	-6 167 425
Standardförbättringar	-4 673 520	-4 517 317
	-11 146 977	-10 684 742
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 032	-306 032
Årets avskrivning standardförbättringar	-156 203	-156 203
	-462 235	-462 235
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 609 212	-11 146 977
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 144 511	6 606 747
Varav		
Byggnader	3 370 582	3 676 614
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	2 461 326	2 617 530
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	361 000	361 000
Totalt taxeringsvärde	25 761 000	25 761 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 361 000</i>	<i>20 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	106 750	0
Inventarier och verktyg	227 633	227 633
Installationer	262 500	262 500
	596 883	490 133
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	106 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	596 883	596 883
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-12 454	0
Inventarier och verktyg	-227 633	-227 633
Installationer	-262 500	-262 500
	-502 587	-490 133
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-21 350	-12 454
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 350	-12 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 946	94 296
Not 13 Andelar i intresseföretag	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	14 380	10 651
Kundfordringar	0	2 523
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 380	13 174
Not 15 Övriga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	52 613	57 101
Summa övriga fordringar	52 613	57 101
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	57 662	48 708
Förutbetalda driftkostnader	1 392	1 126
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 008	85 548
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	40 310
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 714	12 519
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 776	188 211
Not 17 Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	1 000
Transaktionskonto	2 581 618	1 754 509
Summa kassa och bank	2 581 618	1 755 509
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 654 953	13 006 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 803	-332 803
Långfristig skuld vid årets slut	12 322 150	12 674 150

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-12-30	1 507 500,00	45 000,00	1 462 500,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2025-01-30	2 999 750,00	49 000,00	2 950 750,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2025-03-30	995 302,00	80 000,00	915 302,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	449 016,00	20 000,00	429 016,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	506 631,00	20 000,00	486 631,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2026-06-01	1 373 784,00	38 000,00	1 335 784,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2026-12-01	3 012 470,00	50 000,00	2 962 470,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2027-09-01	2 162 500,00	50 000,00	2 112 500,00
Summa			13 006 953,00	352 000,00	12 654 953,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 332 803 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 331 212 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 990 938 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 20240701-20250630 (Nästkommande räkenskapsår). Det ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 20240701-20250630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 19 Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	111 104	283 774
Ej reskontraförda leverantörsskulder	165 249	0
Summa leverantörsskulder	276 353	283 774
Not 20 Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	11 764	11 764
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	5 578
Summa skatteskulder	11 764	17 342
Not 21 Övriga skulder	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	46 189	45 405
Avräkning lön	0	17 312
Summa övriga skulder	46 189	62 717
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	26 728	27 281
Upplupna elkostnader	9 987	9 604
Upplupna vattenavgifter	27 911	32 495
Upplupna värmekostnader	39 342	31 652
Upplupna kostnader för renhållning	8 186	7 988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 601	3 287
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	228
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 888	339 386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 111	451 920

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	14 972 000	14 972 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2024-10-02
Ort och datum

Harri Juvonen
Harri Juvonen

Hans Sidoroff
Hans Sidoroff

Jan Johansson
Jan Johansson

Eva Irtoft
Eva Irtoft

Ole Adelborg
Ole Adelborg

Ingaliil Svensson
Ingaliil Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 11 2024

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 4, org. nr 776400-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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 4 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 och 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

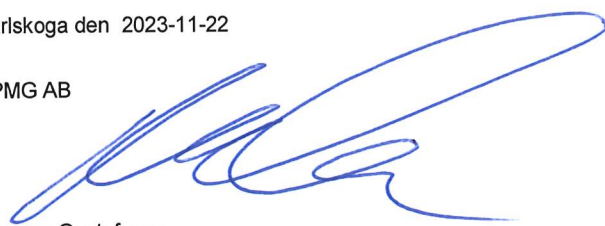
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 2023-11-22

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 660 143	5 087 274
Övriga externa kostnader	266 229	264 527
Personalkostnader	121 452	146 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	483 586	474 690
Finansiella poster	257 953	205 786
Summa kostnader	3 789 363	6 179 227
Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	73 597	81 317
Utemiljö grund	66 103	55 322
Rabatt/återbäring från RB	-400	-4 000
Serviceavtal	25 720	1 988
Städ grund	206 136	203 822
Bevakningskostnader	8 252	6 239
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 050	0
Snö- och halkbekämpning	110 091	54 792
Rep bostäder utg för köpta tj	11 007	7 244
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 151	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 519	31 884
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 219	4 562
Rep install utg för köpta tj Värme	1 988	5 038
Rep install utg för köpta tj El	0	3 390
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 658	5 629
Rep p-plats utg för köpta tj	3 923	0
Försäkringsskador	240 132	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	6 807	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 655 000
UH installationer utg för köpta tj Värme	27 225	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	46 875
UH Parkering utg för köpta tj	18 323	21 780
Fastighetsel	154 956	130 188
Uppvärmning	944 559	790 525
Vatten	83 144	378 544
Sophämtning	107 715	97 153
Hyra container	3 337	4 109
Fastighetsförsäkring	106 371	92 103
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	153 244	153 326
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	109 076	84 867
Dös-arvoden, drift	82 430	79 792
Fastighetsskatt	79 810	79 810
Förbrukningsinventarier	0	13 545
Förbrukningsmaterial	1 000	2 429
Summa driftkostnader	2 660 143	5 087 274

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	4 190 kr/kvm	4 190 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	26	20
Bevakningskostnader	2	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	37
Dös-arvoden, drift	20	19
Fastighetsel	37	31
Fastighetsförsäkring	25	22
Fastighetsskatt	19	19
Fastighetsskötsel grund	18	19
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringsskador	57	0
Hyra container	1	1
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	3	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	8
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep p-plats utg för köpta tj	1	0
Serviceavtal	6	0
Snö- och halkbekämpning	26	13
Sophämtning	26	23
Städ grund	49	49
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	11
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	634
UH installationer utg för köpta tj Värme	6	0
UH Parkering utg för köpta tj	4	5
Uppvärmning	225	189
Utemiljö grund	16	13
Vatten	20	90
Övriga utgifter för köpta tjänster	2	0
Summa driftkostnader	634,88	1 214,15

RBF Karlskogahus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskogahus nr 4 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

