

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Karlskogahus nr 4  
Org nr: 776400-1553



## 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 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 4 000 kronor i återbäring samt 3 150 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal



Handwritten signature in blue ink.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskogahus 4 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 1945. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-24.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader  
Föreningens likviditet har under året förändrats från 414 % till 175 %

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 578 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 190 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	228 m <sup>2</sup>

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	20231231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	20231231
Fastighetsförvaltning	Samhall och Bravida	
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Skellefteå Kraft	Rörligt

## 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 58 tkr och planerat underhåll för 2 724 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 8 054 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 805 tkr (182,31 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 982 000 kr, (222,27 kr/m<sup>2</sup>).

## 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	Marktytor 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

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Vatten och avlopp. Relining	2 655 000 kr
Installation, armaturer i källare och cykelrum	46 875 kr
P-platser. Byte av motorvärmarecentraler	21 780 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	2023
Hans Sidoroff	Sekreterare	2023
Jan Johansson	Ledamot	2024

Ole Adelborg	Ledamot	2024
Eva Irtoft	Ledamot	2024
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eskil Thunberg	Suppleant	2023
Titti Steen	Suppleant	2023
Viktoria Sidoroff	Suppleant Riksbyggen	

#### 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.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 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 677 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 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 38716 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 5051 kWh.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning*	3 745	3 690	3 609	3 609	3 525
Årets resultat	-2 052	315	554	357	14
Balansomslutning	8 872	11 050	11 036	10 917	10 757
Soliditet	-56%	-26%	-29%	-35%	-38%
Likviditet	175%	414%	384%	305%	265%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/	677	664	664	644	632
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	178	178	178	178	178
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 151	612	528	537	587
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	57	62	65	66
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 944	3 024	3 103	3 182	3 244

**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	77 208	2 554 685	-5 845 285	315 496
Disposition enl. årsstämmobeslut			315 496	-315 496
Reservering underhållsfond		982 000	-982 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 723 655	2 723 655	
Årets resultat				-2 052 274
<b>Vid årets slut</b>	<b>77 208</b>	<b>813 030</b>	<b>-3 788 134</b>	<b>-2 052 274</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 529 788
Årets resultat	-2 052 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-982 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 723 655
<b>Summa</b>	<b>-5 840 407</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 840 407

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 745 932	3 690 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 021	362 442
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 126 953</b>	<b>4 052 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 087 274	-2 702 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 527	-252 602
Personalkostnader	Not 6	-146 950	-87 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-474 690	-462 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 973 441</b>	<b>-3 504 750</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 846 487</b>	<b>548 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 150	15 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 367	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-236 303	-250 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 786</b>	<b>-232 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 052 274</b>	<b>315 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 052 274</b>	<b>315 496</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 606 747	7 068 982
Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	94 296	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 701 043</b>	<b>7 068 982</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	157 500	157 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 500</b>	<b>157 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 858 542</b>	<b>7 226 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 174	16 481
Övriga fordringar	Not 15	57 101	56 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	188 211	176 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>258 486</b>	<b>249 231</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 755 509	3 575 284
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 755 509</b>	<b>3 575 284</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 013 994</b>	<b>3 824 515</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 872 537</b>	<b>11 050 997</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	77 208	77 208	
Fond för yttre underhåll	813 030	2 554 685	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>890 238</b>	<b>2 631 893</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 788 133	-5 845 285	
Årets resultat	-2 052 274	315 496	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 840 407</b>	<b>-5 529 788</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 950 169</b>	<b>-2 897 895</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 674 150	13 026 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 674 150</b>	<b>13 026 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	332 803	332 803
Leverantörsskulder	Not 19	283 774	91 248
Skatteskulder	Not 20	17 342	11 764
Övriga skulder	Not 21	62 717	27 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	451 920	459 428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 148 556</b>	<b>922 743</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 872 537</b>	<b>11 050 997</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 052 274	315 496
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	474 690	462 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 577 584</b>	<b>777 732</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 254	-5 979
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	225 813	51 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 361 025</b>	<b>822 940</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-106 750	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-106 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-352 000	-352 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-352 000</b>	<b>-352 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 819 775</b>	<b>470 940</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 575 284</b>	<b>3 104 344</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 755 509</b>	<b>3 575 284</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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	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	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 836 008	2 780 556
Hyror, lokaler	25 860	25 860
Hyror, p-platser	104 400	104 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 568	-5 568
Bränsleavgifter, bostäder	785 232	785 232
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 745 932</b>	<b>3 690 480</b>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	153 312	139 320
Övriga lokalintäkter	201 600	201 600
Övriga ersättningar	1 042	2 385
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Övriga rörelseintäkter	25 079	19 142
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>381 021</b>	<b>362 442</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-2 723 655	-172 200
Reparationer	-57 747	-67 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 810	-79 810
Försäkringspremier	-92 103	-86 729
Kabel- och digital-TV	-153 326	-140 161
Återbäring från Riksbyggen	4 000	4 000
Serviceavtal	-1 988	-19 651
Obligatoriska besiktningar	0	-224 516
Bevakningskostnader	-6 239	-4 539
Snö- och halkbekämpning	-54 792	-50 476
Förbrukningsinventarier/material	-15 974	-222
Vatten	-378 544	-359 989
Fastighetsel	-130 188	-115 267
Uppvärmning	-790 525	-779 403
Sophantering och återvinning	-101 262	-102 640
Förvaltningsarvode drift	-505 120	-502 620
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 087 274</b>	<b>-2 702 131</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-175 020	-173 820
IT-kostnader	-6 019	-2 129
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-11 238
Möteskostnader	-9 326	-7 566
Inkassokostnader	-4 718	-782
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter. Andrahandsuthyrning	-6 082	-3 298
Kontorsmateriel	-10 149	-18 261
Telefon och porto	-27 098	-22 575
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 120	0
Medlems- och föreningsavgifter/ Intresseföreningen	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-2 616	-2 034
Övriga externa kostnader/ Bolagsverket	-800	-819
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-264 527</b>	<b>-252 602</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-67 792	-27 128
Sammanträdesarvoden	-36 400	-23 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-22 016
Övriga kostnadsersättningar	-10 906	-4 160
Utbildningar	-5 700	-1 800
Sociala kostnader	-26 152	-9 477
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-146 950</b>	<b>-87 781</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-306 032	-306 032
Avskrivningar Standardförbättringar	-156 203	-156 203
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 454	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-474 690</b>	<b>-462 236</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 150	15 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 150</b>	<b>15 120</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	24 570	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 309	2 709
Övriga ränteintäkter	488	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 367</b>	<b>2 709</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-236 090	-250 353
Övriga räntekostnader	-214	-150
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-236 303</b>	<b>-250 504</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 150 071	10 150 071
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	7 291 050	7 291 050
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 753 724</b>	<b>17 753 724</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 167 425	-5 861 393
Standardförbättringar	-4 517 317	-4 361 113
	<b>-10 684 742</b>	<b>-10 222 506</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-306 032	-306 032
Årets avskrivning standardförbättringar	-156 203	-156 203
	<b>-462 235</b>	<b>-462 235</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 146 977</b>	<b>-10 684 741</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 606 747</b>	<b>7 068 982</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 676 614	3 982 646
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	2 617 530	2 773 733
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	361 000	361 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 761 000</b>	<b>25 761 000</b>
<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>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	227 633	227 633
Installationer	262 500	262 500
	<b>490 133</b>	<b>490 133</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	106 750	0
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-227 633	-227 633
Installationer	-262 500	-262 500
	<b>-490 133</b>	<b>-490 133</b>

<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-12 454	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 454</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 296</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	94 296	0
<b>Not 13 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
<b>Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>157 500</b>	<b>157 500</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	10 651	15 362
Kundfordringar	2 523	1 119
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>13 174</b>	<b>16 481</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	57 101	56 613
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>57 101</b>	<b>56 613</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	48 708	43 395
Förutbetalda driftkostnader	1 126	1 050
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 548	83 717
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 310	36 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 519	11 622
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>188 211</b>	<b>176 137</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	1 754 509	3 574 284
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 755 509</b>	<b>3 575 284</b>
<b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Inteckningslån	13 006 953	13 358 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 803	-332 803
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 674 150</b>	<b>13 026 150</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-01	2 212 500,00	50 000,00	2 162 500,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-12-30	1 552 500,00	45 000,00	1 507 500,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2025-01-30	3 048 750,00	49 000,00	2 999 750,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2025-03-30	1 075 302,00	80 000,00	995 302,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	469 016,00	20 000,00	449 016,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	526 631,00	20 000,00	506 631,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2026-06-01	1 411 784,00	38 000,00	1 373 784,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2026-12-01	3 062 470,00	50 000,00	3 012 470,00
<b>Summa</b>			<b>13 358 953,00</b>	<b>352 000,00</b>	<b>13 006 953,00</b>

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 11 342 938 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det inga lån med villkorsändringsdag under år 20230701-20240630 (Nästkommande räkenskapsår).



<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Leverantörsskulder	283 774	91 248
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>283 774</b>	<b>91 248</b>
<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skatteskulder	11 764	11 764
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	5 578	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 342</b>	<b>11 764</b>
<b>Not 21 Övriga skulder</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	45 405	27 500
Avräkning lön	17 312	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>62 717</b>	<b>27 500</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	27 281	24 820
Upplupna elkostnader	9 604	8 754
Upplupna vattenavgifter	32 495	29 761
Upplupna värmekostnader	31 652	30 484
Upplupna kostnader för renhållning	7 988	7 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 515	23 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 386	333 772
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>451 920</b>	<b>459 428</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	14 972 000	14 972 000

<b>Not Eventualförpliktelser</b>		
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.


Föreningens elavtal löpte ut per den 30 juni 2023. Föreningen har i dagsläget inte bundit till något fast elavtal utan det ligger rörligt. Styrelsen kommer att se över elavtal för tid framåt om det ska bindas eller inte. Vad det kommer att innebära för våra medlemmar är i dagsläget inte beslutat.

Gällande lån så finns det inget som har villkorsändring detta bokslutsår, vilket innebär att det inte blir några ökade räntekostnader.

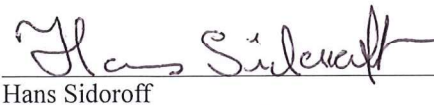
Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2023-09-20

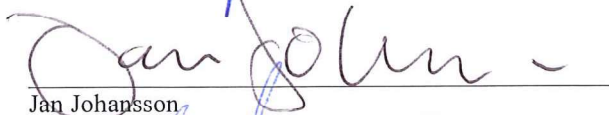
Ort och datum



Harri Juvonen



Hans Sidoroff




Jan Johansson



Eva Irtoft



Ole Adelborg



Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 9 2023

KPMG AB



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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred 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. 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.



## 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 försumelse 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 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 2023-11-01

KPMG AB



Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	5 087 274	2 702 131
Övriga externa kostnader	264 527	252 602
Personalkostnader	146 950	87 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	474 690	462 236
Finansiella poster	205 786	232 675
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 179 227</b>	<b>3 737 425</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rep bostäder utg för köpta tj	7 244	1 129
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	31 884	998
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 562	34 485
Rep install utg för köpta tj Värme	5 038	2 255
Rep install utg för köpta tj El	3 390	6 859
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 629	9 502
Rep p-plats utg för köpta tj	0	1 036
Vattenskador	0	11 646





---

# RBF Karlskogahus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Karlskogahus 4 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

