Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 10
Org nr: 776400-1488

Dagordning ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande 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.

t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 10 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 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 10 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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 registerades 1958-07-07. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1961-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. Föreningen har haft ett större projekt gällande utökande av storleken på balkongerna och även inglasning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 636 % till 189 %

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −3 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vråken 5 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Bregårdsgatan 16-20 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.	3 r.o.k.	4 r.o.k	5 r.o.k.	Summa
9	15	33	3	3	**63**

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser
7	21	22	10

Total tomtarea	5 686 m²
Total bostadsarea	4 216 m²
Total lokalarea	80 m²

Årets taxeringsvärde	33 947 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 158 000 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

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	1 år, 251231
Fastighetsskötsel, städ	TS Lokalvård	Löpande
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Inspira AB	Löpande
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Kabel-Tv	TELE2	3 år, 260501
Elleverans	Karlstad Energi	Rörligt, månadspris

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 15 tkr och planerat underhåll för 3 665 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (Alt. styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 20 158 tkr de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 015 tkr (469,11 kr/m2). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 878 tkr (204,32 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garageportar	1991	Byte av garageportar för 157 kr
ROT-renovering	1993	Kostnad 1 212 tkr
Balkongrenovering	1996	Kostnad 190 tkr
Stambyte	2006-2007	Stambyte för 1 346 tkr
Fasadmålning	2013	Kostnad 519 tkr
Renhållning	2014	Miljöstation för 53 tkr
Tätning/plåt fönster/balkong	2014-2015	Kostnad 1 021 tkr
Värme	2015	Fjärrvärmesystem för 91 tkr
Yttre miljö	2016-2017	Underhåll av planteringsytor. 5 tkr.
Värmesystem	2017-2018	Underhåll av föreningens värmesystem för 124 tkr.
Låssystem	2019-2020	Byte av föreningens låssystem för 361 597 kr.
Installationer	2020-2021	Installation el för 70 095 kr
Huskropp utvändigt	2021-2022	Huskropp utvändigt för 30 675 kr
Markytor	2021-2022	Underhåll av markytor för 59 375 kr
Huskropp	2022-2023	Underhåll av fasader för 320 894 kr
Markytor	2022-2023	Underhåll av lekpark för 125 250 kr
Markinventarier	2023-2024	Lekpark för 44 000 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, Balkongrenovering	3 665 000 kr

Föreningen har under året haft ett större projekt gällande föreningens balkonger. Balkongerna är utökade i storlek och även en inglasning har gjort på alla balkongerna. Projektet har kostat, 13 650 000 kr, varav 12 970 000 kr betalats detta bokslutsår och resterande kostnad på 680 000 kr kommer att hamna på kommande bokslutsår. Av det totala beloppet är 9 305 000 kr aktiverat som investering. I investeringen ingår utbyggnad av balkong, inglasning och elinstallation. Föreningen har tagit ett lån på 11 450 000 kr och resterande har man använt av egna likvida medel.

Efter senaste stämman 2024-11-26 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Karlsson	Ordförande	2026
Mikael Granlund	Sekreterare	2025
Conny Andersson	Vice ordförande	2025
Roy Bergström	Ledamot	2026
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Erhard	Suppleant	2025
Inger Johansson	Suppleant	2025
Lars Löfgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Lill Risberg	2025
Birgitta Svärd	2025

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.

Ekonomisk information gällande föreningens projekt av balkonger och inglasning av den, se text under stycket "Upplysning vid förlust".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20% från och med 2025-07-01. Då föreningen gjort ett större underhåll gällande balkongerna så beslutade man om en högre höjning av årsavgifterna för att täcka de kostnader det blir för projektet. Höjningen inkluderar de ordinarie driftkostnader som föreningen beräknas få.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 549 kr/m²/år.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 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.
- Föreningen har år 2021-2022 installerat 10 st laddstolpar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 129674 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 82 kWh el.

Flerårsöversikt
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 313	3 077	2 893	2 850	2 807
Resultat efter finansiella poster*	−3 693	158	−355	199	479
Balansomslutning	19 310	10 143	10 074	10 586	10 517
Soliditet %*	−6	25	24	26	24
Likviditet %	189	636	634	635	648
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	750	699	658	648	638
Driftkostnader kr/kvm	1 359	496	578	454	383
Energikostnad kr/kvm*	301	302	246	237	227
Sparande kr/kvm*	72	99	84	128	184
Ränta kr/kvm	77	50	42	32	35
Skuldsättning kr/kvm*	4 279	1 651	1 677	1 709	1 740
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 361	1 682	1 715	1 747	1 780
Räntekänslighet %*	5,8	2,4	2,6	2,7	2,8

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året haft ett större projekt gällande föreningens balkonger. Balkongerna är utökade i storlek och även en inglasning har gjort på alla balkongerna. Projektet har kostat, 13 650 000 kr, varav 12 970 000 kr betalats detta bokslutsår och resterande kostnad på 680 000 kr kommer att beröra kommande bokslutsår. Av det totala beloppet har 9 305 000 kr aktiverat som investering. I investeringen ingår utbyggnad av balkong, inglasning och elinstallation.

Föreningen har tagit ett lån på 11 450 000 kr och resterande har man använt av egna likvida medel. Föreningen kommer de närmsta åren att göra höjningar, enligt beräkning inför balkongprojekt, för att bemöta kommande års driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	340 096	2 014 386	44 814	157 774
Disposition enl. årsstämmobeslut			157 774	−157 774
Reservering underhållsfond		878 000	−878 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 892 386	2 892 386	
Årets resultat				−3 693 218
Vid årets slut	**340 096**	**0**	**2 216 974**	**−3 693 218**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	202 589
Årets resultat	−3 693 218
Årets fondreservering enligt stadgarna	−878 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 892 386
Summa	**−1 476 243**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 476 243**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 313 069	3 077 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 846	540
Summa rörelseintäkter		**3 316 915**	**3 077 945**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 837 777	−2 133 380
Övriga externa kostnader	Not 5	−205 494	−196 378
Personalkostnader	Not 6	−114 245	−109 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−336 468	−270 896
Summa rörelsekostnader		**−6 493 983**	**−2 709 762**
Rörelseresultat		**−3 177 068**	**368 183**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 378	4 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−517 528	−215 089
Summa finansiella poster		**−516 150**	**−210 409**
Resultat efter finansiella poster		**−3 693 218**	**157 774**
Årets resultat		**−3 693 218**	**157 774**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 903 440	5 898 644
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	116 532	152 796
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 019 972**	**6 051 440**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**94 500**	**94 500**
Summa anläggningstillgångar		**15 114 472**	**6 145 940**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	700	700
Övriga fordringar	Not 14	75 273	76 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 664	104 841
Summa kortfristiga fordringar		**188 637**	**181 909**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 007 023	3 814 824
Summa kassa och bank		**4 007 023**	**3 814 824**
Summa omsättningstillgångar		**4 195 660**	**3 996 733**
Summa tillgångar		**19 310 132**	**10 142 673**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		340 096	340 096
Fond för yttre underhåll		0	2 014 386
Summa bundet eget kapital		**340 096**	**2 354 482**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 216 975	44 814
Årets resultat		−3 693 218	157 774
Summa fritt eget kapital		**−1 476 243**	**202 589**
Summa eget kapital		**−1 136 147**	**2 557 071**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 226 558	6 957 146
Summa långfristiga skulder		**18 226 558**	**6 957 146**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	158 088	135 588
Leverantörsskulder	Not 18	1 580 168	73 474
Övriga skulder	Not 19	34 950	38 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	446 514	380 965
Summa kortfristiga skulder		**2 219 721**	**628 456**
Summa eget kapital och skulder		**19 310 132**	**10 142 673**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−3 177 068	368 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 468	270 896
	−2 840 600	**639 079**
Erhållen ränta	1 378	4 680
Erlagd ränta	−487 347	−208 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−3 326 570**	**435 674**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−6 728	−12 080
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 538 585	44 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 794 713**	**468 021**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−9 305 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−9 305 000**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−158 088	−140 588
Upptagna lån	11 450 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**11 291 912**	**−140 588**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	192 199	327 433
Likvida medel vid årets början	3 814 824	3 487 392
Likvida medel vid årets slut	4 007 023	3 814 824
Kassa och Bank BR	4 007 023	3 814 824

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. 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	80 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 314 896	2 143 368
Hyror, lokaler	18 756	18 756
Hyror, garage	58 404	58 404
Hyror, p-platser	66 295	41 268
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−600	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−55
Bränsleavgifter, bostäder	555 024	500 136
Elavgifter	207 900	219 240
Kabel-tv-avgifter	85 560	85 560
Övriga ersättningar	6 838	10 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	2
Summa nettoomsättning	**3 313 069**	**3 077 405**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	3 846	540
Summa övriga rörelseintäkter	**3 846**	**540**

Not 4 Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−3 665 000	0
Reparationer	−14 876	−26 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−105 670	−103 380
Försäkringspremier	−109 166	−94 798
Kabel- och digital-TV	−70 979	−69 121
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal, Ekbergs Lås	−1 600	−1 574
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−2 129
Snö- och halkbekämpning	−17 541	−43 488
Förbrukningsinventarier/material	−18 651	−19 699
Fordons- och maskinkostnader	−2 150	−8 542
Vatten	−152 164	−139 666
Fastighetsel	−292 541	−331 298
Uppvärmning	−850 367	−832 102
Sophantering och återvinning	−69 669	−58 421
Förvaltningsarvode drift	−468 003	−402 863
Summa driftskostnader	**−5 837 777**	**−2 133 380**

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−155 550	−154 263
Lokalkostnader	−700	0
Arvode, yrkesrevisorer	−17 500	−11 750
Inkassokostnader	-1 294	-197
Möteskostnader	−3 410	−6 244
Kreditupplysningar	−375	0
Pantförskrivnings, överlåtelseavgifter och andrahandsuthyrning	0	−4 553
Representation, Gåvor	−879	−1 915
Kontorsmateriel	−8 666	−4 970
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−61
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	−6 048	−6 048
Bankkostnader	−3 634	−2 653
Övriga externa kostnader, Bolagsverket, Avflyttningskontroll	−7 438	−3 725
Summa övriga externa kostnader	**−205 494**	**−196 378**

Not 6 Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−40 186	−39 398
Sammanträdesarvoden	−34 500	−28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−23 940	−27 352
Övriga kostnadsersättningar	−4 575	0
Utbildningar	0	−3 450
Sociala kostnader	−11 044	−10 908
Summa personalkostnader	**−114 245**	**−109 108**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−33 002	−33 002
Avskrivning Markanläggningar	−3 725	−3 725
Avskrivningar Standardförbättringar	−263 477	−185 935
Avskrivning Maskiner och inventarier	−27 159	−39 129
Avskrivning Installationer	−9 105	−9 105
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−336 468**	**−270 896**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 772
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	118
Skattefria ränteintäkter	1 195	1 790
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 378**	**4 680**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−329 293	−215 052
Övriga räntekostnader	−1 644	−37
Övriga finansiella kostnader	−186 590	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−517 528**	**−215 089**

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 640 175	2 640 175
Mark	430 116	430 116
Standardförbättringar	9 690 140	9 690 140
Markanläggning	37 250	37 250
	12 797 681	**12 797 681**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	9 305 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 102 681**	**12 797 681**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 206 156	−2 173 154
Standardförbättringar	−4 688 225	−4 502 290
Markanläggningar	−4 656	−931
	−6 899 038	**−6 676 376**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−33 002	−33 002
Årets avskrivning standardförbättringar	−263 477	−185 935
Årets avskrivning markanläggningar	−3 725	−3 725
	−300 204	**−222 662**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 199 241**	**−6 899 038**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 903 440**	**5 882 644**
Varav		
Byggnader	401 017	418 019
Mark	430 116	430 116
Standardförbättringar	14 043 438	5 001 915
Markanläggningar	28 869	32 594
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 400 000	32 600 000
Lokaler	547 000	558 000
Totalt taxeringsvärde	**33 974 000**	**32 600 000**
varav byggnader	*25 064 000*	*24 275 000*
varav mark	*8 883 000*	*8 883 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	166 250	166 250
Inventarier och verktyg	330 644	330 644
Installationer	357 770	357 770
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**854 663**	**854 663**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−127 871	−94 621
Inventarier och verktyg	−326 235	−320 356
Installationer	−247 762	−238 658
	−701 868	**−653 634**
Årets avskrivningar		
Maskiner	−22 750	−33 250
Inventarier och verktyg	−4 409	−5 879
Installationer	−9 105	−9 105
	−36 264	**−48 234**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	−150 621	−127 871
Inventarier och verktyg	−330 644	−326 235
Installationer	−256 867	−247 762
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−738 132**	**−701 868**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**116 532**	**152 796**
Varav		
Maskiner	15 629	38 379
Inventarier och verktyg	0	4 409
Installationer	100 903	110 007

Not 12 Andelar i intresseföretag	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	94 500	94 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**94 500**	**94 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Kundfordringar	700	700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**700**	**700**

Not 14 Övriga fordringar	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Skattefordringar	11 887	14 177
Skattekonto	63 386	62 191
Summa övriga fordringar	**75 273**	**76 368**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Förutbetalda försäkringspremier	57 672	51 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 203	35 647
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 789	17 701
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**112 664**	**104 841**

Not 16 Kassa och bank	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	4 002 023	3 809 824
Summa kassa och bank	**4 007 023**	**3 814 824**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Inteckningslån	18 384 646	7 092 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−158 088	−135 588
Långfristig skuld vid årets slut	**18 226 558**	**6 957 146**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-12-01	176 324,00	0,00	20 000,00	156 324,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-12-01	746 568,00	0,00	20 000,00	726 568,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-04-30	220 200,00	0,00	20 000,00	200 200,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2027-03-01	0,00	3 000 000,00	6 250,00	2 993 750,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2027-10-30	1 999 102,00	0,00	22 588,00	1 976 514,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2027-12-01	1 961 640,00	0,00	30 000,00	1 931 640,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2028-04-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2028-12-01	1 988 900,00	0,00	33 000,00	1 955 900,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2029-04-30	0,00	2 450 000,00	0,00	2 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2030-03-01	0,00	3 000 000,00	6 250,00	2 993 750,00
Summa			**7 092 734,00**	**11 450 000,00**	**158 088,00**	**18 384 646,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 088 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 384 646 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 20250701-20260630. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 20250701-20260630. 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 18 Leverantörsskulder	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Leverantörsskulder	1 544 135	73 474
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 033	0
Summa leverantörsskulder	**1 580 168**	**73 474**

Not 19 Övriga skulder	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Skuld sociala avgifter och skatter	31 978	38 430
Clearing	2 972	0
Summa övriga skulder	**34 950**	**38 430**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Upplupna räntekostnader	65 393	35 213
Upplupna elkostnader	17 696	18 365
Upplupna vattenavgifter	15 211	9 846
Upplupna värmekostnader	48 087	43 003
Upplupna kostnader för renhållning	4 851	3 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 450	20 657
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 558	249 977
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**446 514**	**380 965**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	18 444 000	9 152 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Inför projektet av föreningens balkonger tog beslut, vid en extra stämma, om att man skulle höja Årsavgiften med 10% för alla ettor och 20% för övriga bostäder. Då föreningen fick ta ett större lån för projektet var man tvungen att höja avgifterna för att, dels klara av lånet och för att bibehålla en god ekonomi i föreningen.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 oktober 2025
Årsredovisningen undertecknades av samtliga i styrelsen den 7 oktober 2025

Christer Karlsson
Ordförande

Mikael Granlund

Conny Andersson

Roy Bergström

Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 11 2025

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 10, org.nr 776400-1488.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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 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 2025-11-11

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 837 777	2 133 380
Övriga externa kostnader	205 494	196 378
Personalkostnader	114 245	109 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	336 468	270 896
Finansiella poster	516 150	210 409
Summa kostnader	**7 010 132**	**2 920 170**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	409 934	352 531
Rabatt/återbäring från RB	−600	−200
Serviceavtal	1 600	1 574
Städ grund	52 790	44 145
Städ extra	279	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 129
Snö- och halkbekämpning	17 541	43 488
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1 430
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1 945
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	781	0
Rep install utg för köpta tj Värme	8 982	12 430
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 713	4 321
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	400	3 040
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	3 333
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	3 665 000	0
Fastighetsel	292 541	331 298
Uppvärmning	850 367	832 102
Vatten	152 164	139 666
Avfallshantering	69 669	53 159
Hyra container	0	5 262
Fastighetsförsäkring	109 166	94 798
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	70 979	69 121
Underhållsplanering	5 000	6 188
Fastighetsskatt	105 670	103 380
Förbrukningsinventarier	0	10 679
Förbrukningsmaterial	18 651	9 020
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1 598	129
Personbilskostnader	552	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	8 412
Summa driftkostnader	**5 837 777**	**2 133 380**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	4 217 kr/kvm	4 217 kr/kvm

Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	17	13
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	16
Fastighetsel	69	79
Fastighetsförsäkring	26	22
Fastighetsskatt	25	25
Fastighetsskötsel grund	97	84
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	4	2
Hyra container	0	1

Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	2	3
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Snö- och halkbekämpning	4	10
Städ grund	13	10
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	869	0
Underhållsplanering	1	1
Uppvärmning	202	197
Vatten	36	33
Övriga kostnader för transportmedel	0	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1
Summa driftkostnader	**1 384,34**	**505,90**

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 10 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

Riksbyggen
Rum för hela livet