

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus 7
Org nr: 776400-1504



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 7 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 500 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 7
har härmed upprättat årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1950-09-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerade 1955-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga. ett större projekt gällande Radon. Föreningen har bytt ut och tillsatt nytt ventilationssystem som ska få ner värdena på radon och att man får bättre luft i bostäderna. Projektet har hittills kostat ca 3,3 mkr och kommer att kosta ca 3,5 mkr under 2025.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212 % till 145 %

I resultatet ingår avskrivningar med 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 699 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lången 4 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950-51. Fastigheternas adress är Flygfältsvägen 13-21 och Ferlinsvägen 18 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	6	66	21	6	117

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	P-plats laddstolpar
21	26	101	4

Total tomtarea	16 645 m ²
Total bostadsarea	6 330 m ²
Total lokalarea	803 m ²

Årets taxeringsvärde	41 386 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 386 000 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	2025-01-01, 1 år
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2025-01-01, 1 år
Fastighetsservice, drift	Riksbyggen	2025-01-01, 1 år
Förvaltning yttre miljö och lokalvård	Riksbyggen	2024-12-31
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Luleå Energi	2025-12-31
Kabel-Tv	Tele2	
Serviceavtal el och VVS	Bravida	2025-10-01
Bevakning	Securitas	
Anticimex	Brandskydd och Skadedyr	

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 176 tkr och planerat underhåll för 284 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar ett underhållsbehov på 8 975 tkr de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 894 tkr (124,84 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 857 tkr (261,83 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/badrum	1997-1998	8 700 tkr varav 925 tkr kosn.f som underhåll
Kallgarage/P-platser	2006/2011	Kostnad av 1 453 tkr/855tkr
Lägenhets-/källardörrar	2009	Kostnad av 1 237 tkr
Takrenovering	2010	Kostnad av 1 137 tkr
Förrådsdörrar	2010-2011	Byte förrådsdörrar för 228 tkr
Dränering	2012	Flygfältsv 19. Kostnad av 228 tkr
Fönsterbyte	2013	4 406 tkr varav 2 775 tkr som underhåll
Belysning trapphus	2015	Belysning i trapphus, energibesparande.
Förberedande för dränering	2016	Förb för dränering av Flygfältsv. 19 och 21
Lokaler	2017	Renovering föreningslokal för 133 tkr.
Dränering	2017	Dränering av hus 19 och 21 för 1 743 tkr.
Garage och p-platser	2017	Underhålla för 7 tkr.
Lekplats	2018	Nyinstallation och iordningsställande av lekpark för 156 905 kr.
Fasad- och ytterbelysning	2019	Underhåll av fasad- och ytterbelysning för 109 875 kr
Markytor	2019	Underhåll av markytor för 296 689 kr
Garage och p-platser	2019	Underhåll av garage och p-platser för 9 538 kr
Renhållning	2020	Underhåll av renhållningsstation för 74 672 kr

..... fortsättning, tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2019	Underhåll av garage och p-platser för 9 538 kr
Renhållning	2020	Underhåll av renhållningsstation för 74 672 kr
Källartrappor och gångar	2020	Underhåll av utvändiga källartrappor och gångar för 96 065 kr
Fasader	2020	Fasadtvätt för 182 469 kr
Utebelysning	2020	Underhåll av utebelysningar för 73 609 kr
P-platser	2020	Byte av motorvärmare för 101 981 kr
Installationer	2021	Byte av låssystem för 650 783 kr
Huskropp utvändigt	2021	Takrenovering för 416 539 kr
P-Platser	2021	Målning p-platser för 15 089 kr
Ventilation	2022	Förarbete inför frånluftslösning av takfläkt, för 10 350 kr
Installationer	2022	Belysning i källare, vinden och parkering för 431 527 kr
Tak	2022	Underhåll av tak för 350 419 kr
P-platser	2022	Uppförande av fyra nya p-platser för laddstolpar, för 6 965 kr
Installationer Ventilation	2023	Ventilation/radon i bostäder för 1 410 462 kr
Markytor	2023	Markytor för 464 364 kr
Garage och p-platser	2023	P-platser för 11 853 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, Spiskåpor	92 813 kr
Belysning soprum	16 232 kr
Tvättstuga, byte armaturer/ny tvättmaskin/mangel	88 060 kr
Installationer, Undercentral, byte DUC	49 998 kr
Markytor, Byte brunnslock, utomhus	37 296 kr

Efter senaste stämman 2024-04-23 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Terje Wormdal	Ordförande	2025
Christina Gunnarsson	Sekreterare	2026
Lasse Pyrrö	Ledamot	2025
Karin Ingeström	Ledamot	2026
Viktoria Sidoroff	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Andersson	Suppleant	2025
Veronica Eriksen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av	Uppdrag
KPMG AB	Stämman	Auktoriserad revisor

Valberedning	Utsedd av
Jan Segersten Avliden November 2024	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. Föreningen har påbörjat ett större project gällande Radon. Då det finns krav på mätvärden gällande Radon så har föreningen ett krav på att åtgärda för höga värden som funnits i fastigheterna. Ventilationssystemet har bytts ut och man har även justerat de befintliga, och detta ska få ner värdena på radon. Projektet har hittills kostat ca 3,3 mkr och kommer att kosta ytterligare ca 3,5 mkr under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01. Pga. projektet för Radonåtgärder så har föreningen behövt ta ett större lån. Höjningen är fördelad så att 10% beräknas täcka ökade kostnaderna för nyupptaget lån. 5% är höjning för de ökade kostnaderna gällande driftkostnaderna som föreningen har.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat 4 st laddstolpar för elbil, 2023.
- Återgärder gällande Radon har påbörjats 2024 och kommer att slutföras under 2025. Resultatet kommer att ge bättre luft/miljö i bostäderna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 230431 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 6776 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 357	5 049	4 878	4 781	4 684
Resultat efter finansiella poster*	-3 287	-1 484	56	-197	243
Balansomslutning	13 383	12 995	15 022	15 398	16 011
Soliditet %*	-13	12	20	20	20
Likviditet %	145	212	266	287	301
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	665	640	627	615
Driftkostnader kr/kvm	1 029	761	548	575	459
Energikostnad kr/kvm*	273	256	225	221	204
Sparande kr/kvm*	-337	135	195	198	183
Skuldsättning kr/kvm*	1845	1475	1527	1594	1678
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2079	1669	1728	1633	1898
Räntekänslighet %*	2,6	2,2	2,4	2,5	2,7

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:

2023 påbörjade föreningen ett större projekt gällande radonvärden som låg för högt. 2023 gjorde man ett första hus, där summan blev ca 1,4 mkr och 2024 beslutade man om att det gav ett positivt resultat så att man skulle fortsätta med resterande hus. Projektet visade sig fungera och radonhalten blev lägre. Projektet beräknas kosta ca 7-7,5 mkr. Under 2024 har projektet kostat föreningen ca 3,3 mkr, resterande blir färdigt under bokslutsåret 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 214	4 826 607	-1 909 630	-1 483 934
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 483 934	1 483 934
Reservering underhållsfond		1 857 000	-1 857 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-284 399	284 399	
Årets resultat				-3 286 515
Vid årets slut	149 214	6 399 208	-4 966 165	-3 286 515

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 393 564
Årets resultat	-3 286 515
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 857 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 399
Summa	-8 252 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 252 681**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 344 960	5 046 756
Summa rörelseintäkter		5 357 042	5 067 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 371 044	-5 449 950
Övriga externa kostnader	Not 4	-271 876	-250 151
Personalkostnader	Not 5	-135 322	-116 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-587 891	-563 110
Summa rörelsekostnader		-8 366 133	-6 380 152
Rörelseresultat		-3 009 092	-1 312 458
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	34 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	319	3 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-277 743	-209 063
Summa finansiella poster		-277 424	-171 476
Resultat efter finansiella poster		-3 286 515	-1 483 934
Årets resultat		-3 286 515	-1 483 934

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 708 821	8 224 594
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	259 879	66 607
Inventarier, verktyg, maskiner och installationer	Not 11	314 519	339 721
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 11	53 206	58 143
Summa materiella anläggningstillgångar		8 336 425	8 689 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 711 000	1 711 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 711 000	1 711 000
Summa anläggningstillgångar		10 047 425	10 400 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 995	4 686
Övriga fordringar	Not 14	29 369	28 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	344 879	252 210
Summa kortfristiga fordringar		382 243	285 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 953 613	2 308 895
Summa kassa och bank		2 953 613	2 308 895
Summa omsättningstillgångar		3 335 855	2 594 473
Summa tillgångar		13 383 280	12 994 539

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 214	149 214
Fond för yttre underhåll		6 399 209	4 826 607
Summa bundet eget kapital		6 548 423	4 975 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 966 165	-1 909 630
Årets resultat		-3 286 515	-1 483 934
Summa fritt eget kapital		-8 252 681	-3 393 564
Summa eget kapital		-1 704 258	1 582 257
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 787 196	10 189 646
Summa långfristiga skulder		12 787 196	10 189 646
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	373 540	373 540
Leverantörsskulder	Not 18	213 960	107 235
Skatteskulder	Not 19	17 219	23 707
Övriga skulder	Not 20	29 425	23 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 666 198	694 356
Summa kortfristiga skulder		2 300 342	1 222 636
Summa eget kapital och skulder		13 383 280	12 994 539

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 009 092	-1 312 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	587 891	563 110
	-2 421 201	-749 348
Erhållen ränta	319	37 587
Erlagd ränta	-264 523	-205 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 685 405	-917 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-96 664	31 028
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 064 487	-172 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 717 582	-1 059 302
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier, maskiner	-235 250	-72 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-235 250	-72 663
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-402 450	-373 540
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 597 550	-373 540
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	644 718	-1 505 505
Likvida medel vid årets början	2 308 895	3 814 399
Likvida medel vid årets slut	2 953 613	2 308 895
Kassa och Bank BR	2 953 613	2 308 895

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	50 år
Garage / Fönster	Linjär	25 år
Markanläggningar	Linjär	20/50 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 971 624	4 735 248
Hyror, lokaler	113 028	113 028
Hyror, garage	109 800	94 200
Hyror, p-platser	207 180	145 140
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 804	-45 804
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 040	-18 420
Elavgifter	25 772	23 364
Övriga ersättningar	12 086	20 938
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	5 357 042	5 067 694

Not 3 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-284 399	-1 886 679
Reparationer	-175 784	-233 680
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 260	-135 260
Försäkringspremier	-169 446	-142 667
Kabel- och digital-TV	-294 690	-272 320
Pcb/Radonsanering	-3 394 528	0
Återbäring från Riksbyggen	500	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 337	-20 973
Serviceavtal/ Anticimex, Ekbergs lås, Securitas och Voltiva	-64 339	-57 390
Obligatoriska besiktningar	0	-6 119
Bevakningskostnader	-11 650	-26 775
Övriga utgifter, köpta tjänster	-77 616	-6 299
Snö- och halkbekämpning	-13 423	-7 657
Förbrukningsinventarier/material	-3 892	-72 943
Vatten	-276 717	-285 089
Fastighetsel	-575 494	-600 221
Uppvärmning	-1 102 648	-949 202
Sophantering och återvinning	-123 548	-111 689
Förvaltningsarvode drift	-641 773	-638 187
Summa driftskostnader	-7 371 044	-5 449 950
Not 4 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 627	-148 406
IT-kostnader	-23 574	-33 403
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-11 875
Möteskostnader	-5 701	-7 353
Inkassokostnader	-380	-292
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningskostnader	-7 494	-2 415
Representation/Gåvor	-2 490	-495
Kontorsmateriel	-14 132	-9 948
Telefon och porto	-19 338	-20 170
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-11 232	-11 232
Bankkostnader	-4 321	-3 762
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-7 588	-800
Summa övriga externa kostnader	-271 876	-250 151
Not 5 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 300	-55 000
Sammanträdesarvoden	-21 650	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 050	-27 340
Övriga kostnadsersättningar	-1 588	-1 400
Utbildningar	-1 950	-4 400
Sociala kostnader	-14 785	-13 201
Summa personalkostnader	-135 322	-116 941

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 357	-177 357
Avskrivning Markanläggningar	-48 839	-48 839
Avskrivningar Standardförbättringar	-289 578	-289 578
Avskrivning Markinventarier och maskiner	-4 937	-16 080
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 045	-13 122
Avskrivning Installationer	-18 135	-18 135
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-587 891	-563 110
Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	34 220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	34 220
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 774
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	65
Övriga ränteintäkter	191	527
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	319	3 367
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-276 258	-208 000
Övriga räntekostnader	-1 485	-1 062
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 743	-209 063
Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 867 830	8 867 830
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	11 126 938	11 126 938
Markanläggning	976 774	976 774
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 382 114	21 382 114
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 737 026	-6 559 670
Standardförbättringar/ombyggnationer	-5 857 660	-5 568 082
Markanläggningar	-562 834	-513 996
	-13 157 520	-12 641 747
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-177 356	-177 356
Årets avskrivning standardförbättringar/ombyggnationer	-289 578	-289 578
Årets avskrivning markanläggningar	-48 839	-48 839
	-515 773	-515 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 673 293	-13 157 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 708 821	8 224 594
Varav		
Byggnader	1 953 447	2 130 804
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	4 979 701	5 269 278
Markanläggningar	365 101	413 940
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	1 586 000	1 586 000

Totalt taxeringsvärde	41 386 000	41 386 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 600 000</i>	<i>32 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 786 000</i>	<i>8 786 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
---	-------------------	-------------------

Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	72 663	0
Inventarier och verktyg	346 375	346 375
Installationer	280 079	280 079
Övriga anläggningstillgångar	145 358	145 358
	844 475	771 812

Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	235 250	72 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 079 724	844 475

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	-6 055	0
Inventarier och verktyg	-254 509	-247 442
Installationer	-32 224	-14 089
Övriga anläggningstillgångar	-87 214	-71 134
	-380 002	-332 664

Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-41 978	-6 055
Inventarier och verktyg	-7 067	-7 067
Installationer	-18 135	-18 135
Övriga anläggningstillgångar	-4 937	-16 080
	-72 118	-47 338

Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 034	-6 055
Inventarier och verktyg	-261 575	-254 509
Installationer	-50 359	-32 224
Övriga anläggningstillgångar	-92 151	-87 214
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-452 120	-380 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	627 604	464 472

Varav

Maskiner och inventarier	259 879	66 607
Inventarier och verktyg	84 800	91 867
Installationer	229 720	247 855
Övriga anläggningstillgångar	53 206	58 143

Not 12 Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
---	-------------------	-------------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 711 000	1 711 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 711 000	1 711 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	3 017	-292
Kundfordringar	4 978	4 978
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 995	4 686

Not 14 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	29 369	28 682
Summa övriga fordringar	29 369	28 682

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	189 779	169 446
Förutbetalda driftkostnader	3 113	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 987	0
Förutbetald vattenavgift	0	2 228
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	73 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 000	6 976
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 879	252 210

Not 16 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	2 953 613	2 308 895
Summa kassa och bank	2 953 613	2 308 895

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 160 736	10 563 186
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-373 540	-373 540
Långfristig skuld vid årets slut	12 787 196	10 189 646

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,83%	2025-03-30	923 601,00	0,00	80 000,00	843 601,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2025-07-30	1 902 500,00	0,00	30 000,00	1 872 500,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-12-30	146 650,00	0,00	60 200,00	86 450,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2026-03-30	500 345,00	0,00	32 700,00	467 645,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2026-09-30	1 500 000,00	0,00	50 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-09-30	0,00	3 000 000,00	26 250,00	2 973 750,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-12-30	885 958,00	0,00	13 300,00	872 658,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2028-09-30	1 500 000,00	0,00	50 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2029-01-30	1 489 132,00	0,00	30 000,00	1 459 132,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2029-04-30	1 715 000,00	0,00	30 000,00	1 685 000,00
Summa			10 563 186,00	3 000 000,00	402 450,00	13 160 736,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 373 540 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 494 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 293 036 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2025 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2025. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	213 960	63 422
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	43 813
Summa leverantörsskulder	213 960	107 235

Not 19 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	17 219	23 707
Summa skatteskulder	17 219	23 707

Not 20 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	29 425	23 797
Summa övriga skulder	29 425	23 797

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	42 799	29 579
Upplupna driftskostnader	8 642	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	977 255	0
Upplupna elkostnader	58 138	57 863
Upplupna vattenavgifter	29 797	23 682
Upplupna värmekostnader	131 901	134 546
Upplupna kostnader för renhållning	6 874	8 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 249	5 703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 544	434 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 666 198	694 356

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 693 390	14 693 390

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Under 2025 fortsätter projektet för åtgärder gällande radon/ventilation. Föreningen kommer att ha en kostnad på ca 3,5 mkr. Föreningen har tagit och kommer att ta ytterligare lån under 2025 för att säkerställa föreningens ekonomi för projektet. Højningar av årsavgiften kommer att ske med 8% de två kommande åren (minst) och 7% de två där efter kommande åren. Detta för att täcka upp för projektet och det lån man varit tvungna att ta.

Styrelsens underskrifter

KARLSKOGA 2025-03-06

Ort och datum

Terje Wormdal

Terje Wormdal

Lasse Pyrrö

Lasse Pyrrö

Viktoria Sidoroff

Viktoria Sidoroff

Christina Gunnarsson

Christina Gunnarsson

Karin Ingeström

Karin Ingeström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2025

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Karlskogahus 7, org. nr 776400-1504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Karlskogahus 7 för år 2024.

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 31 december 2024 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 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 Riksbyggens BRF Karlskogahus 7 för år 2024 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 revisionssed 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 2025-04-14

KPMG AB



Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 371 044	5 449 950
Övriga externa kostnader	271 876	250 151
Personalkostnader	135 322	116 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	587 891	563 110
Finansiella poster	277 424	171 476
Summa kostnader	8 643 557	6 551 628
Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2024	2023
Utemiljö grund	374 453	443 792
Utemiljö extra	2 188	0
Pcb/radon	3 394 528	0
Rabatt/återbäring från RB	-500	-3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	26 337	20 973
Serviceavtal	64 339	57 390
Städ grund	82 340	104 760
Städ extra	66 183	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6 119
Bevakningskostnader	11 650	26 775
Övriga utgifter för köpta tjänster	77 616	6 299
Snö- och halkbekämpning	13 423	7 657
Rep bostäder utg för köpta tj	10 461	11 103
Rep lokaler utg för köpta tj	0	5 937
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 953	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	36 482	15 468
Rep installationer utg för köpta tj	8 700	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 205	0
Rep install utg för köpta tj Värme	11 205	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2 945
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 206	15 372
Rep huskropp utg för köpta tj	13 728	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	9 696	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2 721
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 372	10 390
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	29 968	0
Rep p-plats utg för köpta tj	5 807	769
Försäkringsskador	0	168 976
UH bostäder utg för köpta tj	92 813	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	16 232	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	88 060	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	49 998	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	1 410 462
UH Markytor utg för köpta tj	37 296	16 650
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	447 714
UH Garage utg för köpta tj	0	11 853
Fastighetsel	575 494	600 221
Uppvärmning	1 102 648	949 202
Vatten	276 717	285 089
Avfallshantering	111 202	98 655
Extra sophämtning	5 413	6 100
Hyra container	6 933	6 934
Fastighetsförsäkring	169 446	142 667
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	294 690	272 320

Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	60 616	58 848
Extradebiteringar teknisk förvaltning	8 151	0
Dös-arvoden, drift	37 005	18 701
Underhållsplanering	8 663	3 638
Felanmälan/jour	2 176	8 449
Fastighetsskatt	135 260	135 260
Förbrukningsinventarier	0	71 308
Förbrukningsmaterial	3 892	1 635
Summa driftkostnader	7 371 044	5 449 950

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	6 330 kr/kvm	6 330 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	10	9
Avfallshantering	18	16
Bevakningskostnader	2	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	43
Dös-arvoden, drift	6	3
Extra sophämtning	1	1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1	0
Fastighetsel	91	95
Fastighetsförsäkring	27	23
Fastighetsskatt	21	21
Förbrukningsinventarier	0	11
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringsskador	0	27
Hyra container	1	1
Pcb/radon	536	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	5	0
Serviceavtal	10	9
Snö- och halkbekämpning	2	1
Städ extra	10	0
Städ grund	13	17
Systematiskt brandskyddsarbete	4	3
UH bostäder utg för köpta tj	15	0
UH Garage utg för köpta tj	0	2
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	14	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	223
UH installationer utg för köpta tj Värme	8	0
UH Markytor utg för köpta tj	6	3
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	71
Underhållsplanering	1	1
Uppvärmning	174	150
Utemiljö grund	59	70
Vatten	44	45
Övriga utgifter för köpta tjänster	12	1
Summa driftkostnader	1 164,46	860,97

RBF Karlskogahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 7 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

