

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggens bostadsrättsförening
Karlstadshus nr 5
Org nr: 716411-2950



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
bostadsrättsförening Karlstadshus nr 5
får härmed upprätta 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 registrerades 1982-08-03. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-02.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a högre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 143 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 9 bostadshus och två parkeringsanläggningar uppförda på tomträtterna Timmermannen 1, Timmermannen 3 och Kvarnen 6 i Karlstad Kommun. Dessutom äger föreningen Kvarnstugan på tomträtten Kvarnen 7. Fastigheternas adresser är Muraregatan 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 14 och 14A i Karlstad. I de nio bostadshusen finns 131 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 6 hyreslägenheter (1 rum och koksåp, ca 18 kvm) belägna i bottenvåningen på Muraregatan 2, 4, 8, 9, 10 och 12. Lägenheten på Muraregatan 8 används som styrelserum och är ej upplåten med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen. Härigenom garanteras samtliga en försäkring som täcker skador i lägenheten på ytskikt och fast inredning vid vatten- och brandskador. Medlem ska givetvis ha en egen hemförsäkring för täckande av skador på lösöret mm i lägenheten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Ny avtalsperiod börjar gälla 2026-01-01. För åren 2026 – 2030 uppgår avgälden till 1 163 978 kr per år. För åren 2031 – 2035 uppgår avgälden till 1 757 310 kr per år.

Lägenhetsfördelning

Muraregatan	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Yta (kvm)
2	4	3	3	1	11	876
4	4	3	3	2	12	988
6	5	4	5	1	15	1 203
8	4	3	4	1	12	972
9	8	7	7	1	23	1 926
10	4	3	3	2	12	988
12	5	3	4	2	14	1 143
14	5	4	5	1	15	1 081
14A	6	4	6	1	17	1 359
Totalt	45	34	40	12	131	10 536

Tvättstugor finns i husen på Muraregatan 6, 8, 9, 14 och 14A.

Kvarnstugan är en gemensam tillgång för medlemmarna och används för styrelsemöten och områdesträffar. Medlemmarna kan mot ersättning disponera stugans övernattningsrum och övriga utrymmen.

Parkeringsdäcken rymmer 78 parkeringsplatser, samtliga med uttag för motorvärmare.

P1 (Mg 6) 42 parkeringsplatser – 18 bilplatser och 23 platser över däck. 7 av platser är utrustade för elbilsladdning, samt 2 platser för mc under däck och 3 på gatan.

P2 (Mg 14A) 36 parkeringsplatser – 18 garageplatser och 18 platser över däck. 3 av platser är utrustade för elbilsladdning.

Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och följer ej bostadsrätten vid försäljning.

Kölista och uthyrning administreras av föreningen.

Total tomtarea	13 911 m ²
Bostäder hyresrätt	114 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 536 m ²
Total bostadsarea	10 650 m ²

Årets taxeringsvärde	175 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 648 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,65 % av föreningens nettoomsättning.

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.

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 1 601 tkr och planerat underhåll för 495 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. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-03-27.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 642 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 60 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 268 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 727 tkr (68 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 612 tkr (57 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Yttertak M8 och M10	2010	616 tkr
Hissbyte M12	2010	456 tkr
Takbyte M6 och M14	2011	
Yttertak M4, Mp och M13	2012	
Asfaltering av vägar och gångar	2012	
Yttertak M2 och M4	2014	
Yttertak M12 och M14 A	2015	
Hissbyte M2, 4 6 och 9	2016	
Hissbyte M8, 10 14 och 14 A	2017	
Parkering och fasader	2017	
Ventilation	2019	2.874 tkr
Kvarnstugan	2019	273 tkr
Kvarnstugan	2020	372 tkr
Torkskåp, 5 st	2020	306 tkr
Parkeringsdäck	2020	2 315 tkr
Torktumlare, 4 st	2021	251 tkr
Parkeringsdäck	2021	581 tkr
Uthyrningslgh M10	2021	238 tkr
Uthyrningslägenheter	2022	179 tkr
2 tvättmaskiner M9 och 14 A	2022	104 tkr
Dränering dagvatten M 9	2022	233 tkr
Fjärrvärme Kvarnstugan	2022	280 tkr
Kvarnstugan, isolering, nya golv mm	2022	58 tkr
Stamspolning + rensluckor	2023	248 tkr
Tvättmaskin M6	2023	54 tkr
Installationer för värme	2024	196 tkr
Fasadåtgärder	2024	125 tkr
Kittning fönster mm	2024	135 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, golvbrunn	3 000
Installationer, ställdon värme mm	195 992
Fasad, lagning efter frostsprängningar	125 413
Kittning fönster mm	135 026
Balkongdörr M14 A	<u>35 280</u>
Summa	494 711

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Alfredsson	Ordförande	2025
Evert Larsson	Sekreterare	2025
Mattias Nylin	Ledamot	2026
Kjell Platon	Ledamot	2026
Inger Åsberg	Ledamot	2025
Joacim Forstén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Andersson	Suppleant	2025
Dan Bergeld	Suppleant	2025
Fredrik Rosby	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Gunnar Stjernström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Magnus Byman	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Jontén, sammankallande	2025
Ann Johansson	2025
Rose-Mari Sundström	2025

<u>Husvårdar</u>		<u>Kvarnstugekommittén</u>		<u>Trädgårdskommittén</u>	
Inger Åsberg	M 2	Elisabet Sundén	M 14 A	Inger Åsberg	M 2
Jan-Erik Jontén	M 4	Eva Norén	M 14	Kenneth Melin	M 10
Sabina Hansson	M 6	Anneli Hallman	M 4	Kristina Eriksson	M 12
Gunilla Krave	M 8	Paula Gustavsson	M 14 A	Stefan Norén	M 14
Lillemor Jakobsson	M 8	Mattias Nylin	M 10	Berith Lidberg	M 14
Margareta och Olov Öhman	M 9	Anna-Carin Wester	M 6	Kjell Platon	M 10
Per-Inge Falk	M 9				
Robert Augustsson	M 10				
Gunnar Stjernström	M 12				
Evert Larsson	M 14				
Elisabeth Sundén	M 14 A				

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av temperaturgivare samt AI-styrning av inomhustemperaturen har påbörjats. Vid upprättande av årsredovisningen är inte arbetet avslutat.

Under verksamhetsåret har statuskontroll utförts i samtliga bostäder som i ett led för att förebygga skador och få en bättre bild om bostädernas status, främst våturymmen. Statuskontrollen påverkar kommande självrisiker positivt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

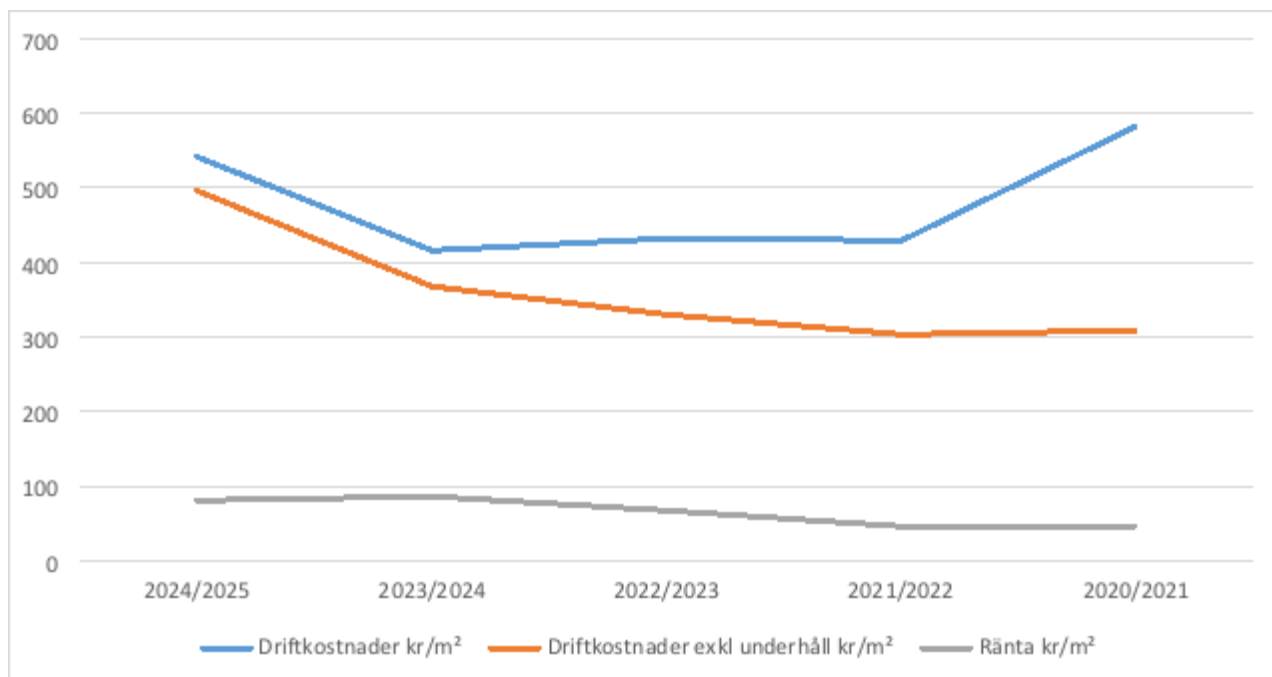
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 156	8 767	8 427	8 383	8 199
Resultat efter finansiella poster*	166	923	685	1 004	-812
Årets resultat	166	923	685	1 004	-812
Resultat exkl avskrivningar	1 143	1 896	1 659	1 977	155
Balansomslutning	48 840	48 716	49 275	50 719	52 122
Årets kassaflöde	889	337	-212	-352	-1 104
Soliditet %*	25	25	23	21	18
Likviditet %	125	113	112	111	122
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	802	768	739	738	738
Driftkostnader kr/kvm	542	414	431	429	582
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	496	368	330	301	308
Energikostnad kr/kvm*	163	157	121	129	126
Underhållsfond kr/kvm	98	88	70	66	65
Sparande kr/kvm*	152	223	256	314	292
Ränta kr/kvm	80	85	66	45	46
Skuldsättning kr/kvm*	3 200	3 269	3 433	3 593	3 810
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 235	3 304	3 470	3 632	3 851
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,7	4,9	5,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 677 931	0	0	921 134	7 609 358	923 262
Disposition enl. årsstämmobeslut					923 262	–923 262
Reservering underhållsfond				612 000	–612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–494 711	494 711	
Årets resultat						166 346
Vid årets slut	2 677 931	0	0	1 038 423	8 415 331	166 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 532 620
Årets resultat	166 346
Årets fondreservering enligt stadgarna	–612 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	494 711
Summa	8 581 677

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	8 581 677
--	------------------

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	9 155 976	8 767 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 629	62 211
Summa rörelseintäkter		9 315 605	8 829 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 828 916	-4 456 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 326 575	-1 370 796
Personalkostnader	Not 6	-199 039	-227 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-976 536	-973 183
Summa rörelsekostnader		-8 331 066	-7 028 120
Rörelseresultat		984 539	1 801 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 589	33 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-864 782	-911 558
Summa finansiella poster		-818 193	-877 934
Resultat efter finansiella poster		166 346	923 262
Årets resultat		166 346	923 262

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 876 962	45 843 956
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	67 309	43 326
Pågående nyanläggning	Not 12	6 188	67 051
Summa materiella anläggningstillgångar		44 950 459	45 954 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	262 000	262 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		262 000	262 000
Summa anläggningstillgångar		45 212 459	46 163 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 675	1 173
Övriga fordringar	Not 15	61 396	88 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	532 275	288 713
Summa kortfristiga fordringar		603 346	378 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 010 981	2 121 537
Summa kassa och bank		3 010 981	2 121 537
Summa omsättningstillgångar		3 620 514	2 499 991
Summa tillgångar		48 826 786	48 716 324

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 677 931	2 677 931
Fond för yttre underhåll		1 038 423	921 134
Summa bundet eget kapital		3 716 354	3 599 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 415 331	7 609 358
Årets resultat		166 346	923 262
Summa fritt eget kapital		8 581 677	8 532 620
Summa eget kapital		12 298 032	12 131 685
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 517 517	30 848 162
Summa långfristiga skulder		25 517 517	30 848 162
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 913 806	4 326 217
Leverantörsskulder	Not 19	679 279	375 834
Övriga skulder	Not 20	143 323	141 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 274 830	892 653
Summa kortfristiga skulder		11 011 238	5 736 477
Summa eget kapital och skulder		48 826 786	48 716 324

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	984 539	1 801 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	976 536	973 183
	1 961 075	2 774 379
Erhållen ränta	47 565	31 859
Erlagd ränta	-877 671	-897 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 130 969	1 908 867
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-238 731	-8 035
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	712 924	265 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605 162	2 099 040
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-33 525	0
Lager/pågående nyanläggning (ökning -, minskning +)	60 863	-67 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27 338	-67 051
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-743 056	-1 761 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-743 056	-1 761 581
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	889 444	337 459
Likvida medel vid årets början	2 121 537	1 784 078
Likvida medel vid årets slut	3 010 981	2 121 537
Kassa och Bank BR	3 010 981	2 121 537

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	1,4 % av anskaffningsvärde
Inventarier	Linjär	5 - 10 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	8 499 000	8 172 036
Hyror, bostäder	227 550	200 100
Hyror, lokaler	59 088	58 296
Hyror, garage	83 724	75 904
Hyror, p-platser	185 511	171 204
Hyror, övriga	69 250	64 100
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-28 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-270	-52
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 740	-721
Elavgifter	33 661	5 141
Övriga ersättningar	31 009	21 105
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	9 155 976	8 767 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	4 075	28 521
Försäkringsersättningar	155 554	33 690
Summa övriga rörelseintäkter	159 629	62 211

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-494 711	-498 610
Reparationer	-1 601 415	-447 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 918	-223 055
Tomträttsavgäld	-570 648	-570 648
Försäkringspremier	-232 406	-201 800
Kabel- och digital-TV samt bredband	-238 465	-237 606
Återbäring från Riksbyggen	5 200	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 194	-10 171
Serviceavtal	-70 655	-74 810
Obligatoriska besiktningar	-10 649	-10 451
Bevakningskostnader	-20 940	-20 819
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 313	0
Snö- och halkbekämpning	-87 265	-156 721
Statuskontroll	-183 963	-4 900
Trädgårdskommittéen	-40 073	-45 863
Förbrukningsinventarier	-89 575	-9 442
Vatten	-528 897	-408 011
Fastighetsel	-322 572	-325 470
Uppvärmning	-898 510	-955 528
Sophantering och återvinning	-145 714	-201 655
Förvaltningsarvode drift	-58 237	-55 120
Summa driftskostnader	-5 828 916	-4 456 508

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Arvode förvaltning och administration	-1 164 128	-1 222 836
Lokalkostnader	0	-1 576
IT-kostnader	-26 219	-28 598
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-44 792	-24 747
Kreditupplysningar	-3 525	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 610	-25 382
Kontorsmateriel	-12 638	-10 838
Telefon och porto	0	-150
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 576	-12 576
Bankkostnader	-7 854	-6 754
Övriga externa kostnader	-18 475	-24 094
Summa övriga externa kostnader	-1 326 575	-1 370 796

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-127 451	-142 171
Sammanträdesarvoden	-33 750	-42 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 300	0
Övriga personalkostnader	-9 630	-10 904
Sociala kostnader	-26 908	-31 808
Summa personalkostnader	-199 039	-227 633

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-964 087	-964 087
Avskrivning Markinventarier	-2 907	-2 907
Avskrivning Installationer	-9 542	-6 189
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-976 536	-973 183

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 714
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 387	29 854
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	101
Övriga ränteintäkter	1 165	1 955
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 589	33 625

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-864 782	-911 452
Övriga räntekostnader	0	-106
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-864 782	-911 558

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 851 861	68 851 861
Markinventarier	29 070	29 070
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 880 931	68 880 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 020 017	-22 055 931
Markinventarier	-16 958	-14 051
	-23 036 976	-22 069 982
Årets avskrivningar		
Byggnader	-964 087	-964 087
Markinventarier	-2 907	-2 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 003 969	-23 036 976
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 876 962	45 843 956
Varav		
Byggnader	44 867 757	45 831 844
Markinventarier	9 206	12 112
Taxeringsvärden		
Bostäder	171 600 000	167 000 000
Småhus	3 648 000	3 648 000
Totalt taxeringsvärde	175 248 000	170 648 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 276 000</i>	<i>111 833 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 972 000</i>	<i>58 815 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	61 894	61 894
Inventarier och verktyg	48 756	48 756
	110 650	110 650
Årets anskaffningar		
Installationer	33 525	0
	144 175	110 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
Installationer	-18 567	-12 378
	-67 323	-61 134
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 542	-6 189
	-9 542	-6 189
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 756	-48 756
Installationer	-28 110	-18 567
	-76 866	-67 323
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 866	-67 323
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 309	43 326
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	67 410	43 326

Not 12 Pågående nyanläggning
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	67 051	0
Årets anskaffningar	6 188	67 051
Årets klassificering till anläggning	-67 051	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 188	67 051

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	262 000	262 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	262 000	262 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Kundfordringar	9 675	1 113
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 675	1 173

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	47 926	60 789
Skattekonto	13 470	12 302
Momsfordringar	0	15 477
Summa övriga fordringar	61 396	88 568

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 740	10 716
Förutbetalda försäkringspremier	122 781	109 625
Förutbetalda driftkostnader	5 411	5 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	236 522	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 995	12 925
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	488	488
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 677	7 238
Förutbetald tomträttsavgäld	142 662	142 662
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 275	288 713

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 070 768	1 015 147
Transaktionskonto	940 213	1 106 390
Summa kassa och bank	3 010 981	2 121 537

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	34 431 323	35 174 379
Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-8 330 438	- 3 532 637
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-583 368	-793 580
Långfristig skuld vid årets slut	25 517 517	30 848 162

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	8 490 126	0	159 688	8 330 438
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	8 387 631	0	166 916	8 220 715
STADSHYPOTEK	4,05%	2027-09-30	7 246 485	0	133 988	7 112 497
STADSHYPOTEK	4,07%	2027-12-30	7 517 500	0	194 000	7 323 500
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-10-30	3 532 637	0	88 464	3 444 173
Summa			35 174 379	0	743 056	34 431 323

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 743 056 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 972 224 till betalning mellan 2 – 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 30 716 043 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tills vidare eller tills slutbetalning skett.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	679 279	368 932
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	6 901
Summa leverantörsskulder	679 279	375 834

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	41 874	42 688
Mottagna depositioner	12 250	10 500
Skuld för moms	6 017	-2 661
Skuld sociala avgifter och skatter	78 054	90 910
Clearing	5 128	336
Summa övriga skulder	143 323	141 773

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	79 220	92 109
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	385 443	0
Upplupna elkostnader	17 368	19 888
Upplupna värmekostnader	32 235	29 198
Upplupna kostnader för renhållning	6 384	7 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 548	27 393
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	734 633	716 660
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 274 830	892 653

Not 22 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	67 388 000	67 388 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 10 september 2025.

Leif Alfredsson

Evert Larsson

Kjell Platon

Inger Åsberg

Joacim Forstén

Mattias Nylin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Gunnar Stjernström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 828 916	4 456 508
Övriga externa kostnader	1 326 575	1 370 796
Personalkostnader	199 039	227 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	976 536	973 183
Finansiella poster	818 193	877 934
Summa kostnader	9 149 258	7 906 054



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Städ, utgift för materialinköp	0	327
Fastighetsskötsel extra	9 387	36 699
Rabatt/återbäring från RB	-5 200	-1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 194	10 171
Serviceavtal	70 655	74 810
Städ grund	14 083	0
Städ extra	15 316	0
Hissbesiktning	10 649	10 451
Statuskontroll	183 963	4 900
Bevakningskostnader	20 940	19 575
Bevakningskostnader jour	0	1 244
Abonnemang brandlarm	1 313	0
Snö- och halkbekämpning	87 265	156 721
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	427
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	3 036
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1 213
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 813
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	24 321	20 012
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	72 688	41 616
Rep install utg för köpta tj Värme	84 569	33 202
Rep install utg för köpta tj Ventilation	21 504	36 244
Rep install utg för köpta tj El	6 074	10 734
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	6 631	8 264
Rep install utg för köpta tj Hissar	101 126	137 356
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 071	9 552
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	19 416	2 869
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 856	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	17 018	619
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	26 519	56 785
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	20 859	52 617
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	21 781
Rep garage utg för köpta tj	44 464	0
Försäkringsskador	1 112 611	9 189
Vandalisering	30 687	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	3 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	54 068
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 500	248 566
UH installationer utg för köpta tj Värme	193 492	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	15 315
UH installationer utg för köpta tj El	0	21 535
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	6 825
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	17 654
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	125 413	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	135 026	29 545
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	35 280	21 908
UH Markytor utg för köpta tj	0	83 195
Fastighetsel	322 572	325 470
Fjärrvärme	898 510	955 528
Vatten	528 897	408 011
Avfallshantering	145 714	201 655
Fastighetsförsäkring	232 406	201 800
Tomträttsavgälder	570 648	570 648
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	238 465	237 606
Extradebiteringar teknisk förvaltning	3 725	0
Dös-arvoden, drift	10 425	14 519
Felanmälan/jour	5 300	3 575
Övriga fastighetskostnader	40 073	45 863
Fastighetsskatt	235 918	223 055
Förbrukningsinventarier	75 903	2 955
Förbrukningsmaterial	8 171	2 260
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 501	4 227

Summa driftkostnader

5 828 916

4 456 508

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	10 759 kr/kvm	10 759 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	14	19
Bevakningskostnader	2	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	22
Dös-arvoden, drift	1	1
Fastighetsel	30	30
Fastighetsförsäkring	22	19
Fastighetsskatt	22	21
Fastighetsskötsel extra	1	3
Fjärrvärme	84	89
Förbrukningsinventarier	7	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringsskador	103	1
Hissbesiktning	1	1
Rep garage utg för köpta tj	4	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2	5
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	5
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	13
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	3
Rep install utg för köpta tj Värme	8	3
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2
Serviceavtal	7	7
Snö- och halkbekämpning	8	15
Statuskontroll	17	0
Städ extra	1	0
Städ grund	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Tomträttsavgälder	53	53
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	2
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	12	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	13	3
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	2
UH installationer utg för köpta tj El	0	2
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	23
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	1
UH installationer utg för köpta tj Värme	18	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	8
Vandalisering	3	0
Vatten	49	38
Övriga fastighetskostnader	4	4
Övriga förbrukningsinventarier/material	1	0
Summa driftkostnader	541,77	414,21

RBF Karlstadshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens bostadsrättsförening
Karlstadshus nr 5 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



Verifikat

Document ID 09222115557557397731

Dokument

ÅR 2024 - 2025 inkl bilaga
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2025-09-19 07:50:46 CEST (+0200) av Torbjörn
Jonsson (TJ)
Färdigställt 2025-09-21 11:25:23 CEST (+0200)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Evert Larsson (EL)
evertsmejl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVERT LARSSON"
Signerade 2025-09-19 07:53:49 CEST (+0200)

Inger Åsberg (IÅ)
inger.asberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER ÅSBERG"
Signerade 2025-09-19 09:59:26 CEST (+0200)

Kjell Platon (KP)
knplaton@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL NAUCLÉR PLATON"
Signerade 2025-09-19 12:58:17 CEST (+0200)

Leif Alfredsson (LA)
l.alfredsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
GÖRAN ALFREDSSON"
Signerade 2025-09-19 07:58:22 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557397731

Mattias Nylin (MN)
mnylin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Mattias Nylin"
Signerade 2025-09-19 08:21:23 CEST (+0200)

Gunnar Stjernström (GS)
gunnar.stjernstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gunnar Stjernström"
Signerade 2025-09-19 18:18:33 CEST (+0200)

Peter Rosengren (PR)
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-09-21 11:25:23 CEST (+0200)

Joacim Forstén (JF)
joacim.forsten@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOACIM FORSTÉN"
Signerade 2025-09-19 09:59:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

