

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 8
Org nr: 776400-1496



gr R

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgänslig 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 Karlskoga 8 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 3 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

uy PC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Föreningens resultat är lägre jämfört med föregående år. Föreningen har haft högre underhållskostnader. Föreningen har påbörjat ett projekt som fortsätter och slutförs under nästa år. Kostnaden har under innevarande år uppgått till 9 mkr gällande projektet. Sedan finns ytterligare underhåll som har kostat ca 900 tkr. Föreningen har även haft vattenskador som kostat ca 300 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391% till 150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 542 m², vilket motsvarar 18 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fabrikören 7 och Reparatören 9 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 125 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Gustavsgatan 21, 23 och 25, Skrågatan 8-10 samt Mekanikergatan 6 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
12	9	70	26	8	125

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
6	27	42	59

Total tomtarea	13 756 m ²
Total bostadsarea	7 508 m ²
Total lokalarea	977 m ²

Årets taxeringsvärde	73 298 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 908 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Varavat	Lokal	41	2028-01-01
Hjälpmiddelsbutiken	Butik	281	2029-04-30
Restaurang Amadeus	Restaurang	186	2027-11-30

45
PC

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 på avtal
Ekonomisk-, Teknisk-, Städ- och Fastighetsförvaltning	Riksbyggen	1 år, 260331
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Karlstads Energi	1 år, 251130
Kabel-Tv	Tele2	3 år, 271231
Låssystem	Ekbergs Lås	Löpande
Hissar	TK Elevator Sweden AB	1 år, 251231
Energioptimering, Ecoguard, Jour	HSB	5 år, 290401
Brandskydd, översyn	Q Security/Presto	1 år, 250630
Larm	Securitas	3 år, 251001

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 725 tkr och planerat underhåll för 9 891 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 23 130 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 313 tkr (272,60 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 230 tkr, (144,96 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1989-1990	Kostnad 36 628 tkr
Fjärrvärme	1984	Anslutning till fjärrvärme för 489 tkr
Takrenovering	2007 + 2010	Takomläggning för 2 895 tkr
Fibernät	2007	Installation av fibernät för 249 tkr
Tvättstuga	2008-2009	Tvättstuga, Skrågatan, för 13 270 tkr
Trapphus och entréer	2009-2010	Slipning och målning av golv i trapphus för 631 tkr
Värmesystem	2011	Värmesystem för 947 tkr
Tvättstuga	2011-2012	Tvättstuga, inkl. golv på Mekanikergatan 6 och Gustavsgatan 21 för 946 tkr
Garageportar	2014	Byte garageportar för 345 tkr
Installation individuell mätning, el	2014	Individuell avläsning av el för 815 tkr
Installation individuell mätning av vatten	2015	Individuell avläsning av vatten för 409 tkr
Föreningslokal	2015	Underhåll av föreningslokaler för 68 tkr
Underhåll av lokal	2016	Underhåll av lokal för 33 tkr
Värmesystem	2016	Installation av Ecoguard för 13 tkr
Utebelysning	2016	Installation av stolpbelysning för 104 tkr
Lekplats	2016-2017	Underhåll av lekplats för 7 tkr
Värmesystem	2016-2017	Underhåll av värme, cirkulationspump. 48 tkr.
Installationer drift	2017-2018	Installationer drift för 143 tkr.
Värme	2017-2018	Underhåll av föreningens värm för 770 tkr.
El	2017-2018	El för 87 tkr
Hissar	2017-2018	Förberedning och del av underhåll av hissrenoveringar för 128 tkr.
Låssystem	2017-2018	Installation av nytt låssystem för 729 tkr.
Yttre miljö	2017-2018	Underhåll av yttre miljö för 51 tkr.
Relining	2018-2019	Relining för 1 093 750 kr
Värme, element	2018-2019	Radiatorventiler och termostater byts ur för 223 tkr
Ventilation	2018-2019	Underhåll av ventilation i butik för 324 tkr
Hissar	2018-2019	Ombyggnad av två hissar. Skrågatan 10A och 13 A för 2 028 kr
Utemiljö	2018-2019	Utemiljö för 94 tkr
Installationer	2019-2020	Installationer för 3 625 kr
Relining	2019-2020	Underhåll efter relining för 4 304 kr

...fortsättning, utförda underhåll..

yr
Pc

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2019-2020	Fläktbyte i flertal bostäder för 45 704 kr
Hissar	2019-2020	Underhåll och ombyggnad av hiss på Skrågatan 10 A för 42 813 kr
Garage	2019-2020	Installation ventilation i centralgarage för 52 206 kr
Bostäder	2020-2021	Badrumsrenovering för 115 681 kr
Lokaler	2020-2021	Renovering av butikslokal för 7 138 kr
Installationer	2020-2021	Installationer för 57 773 kr
Installationer	2021-2022	Underhåll av vattenmätarkonsoll för 37 625 kr
Lokal	2021-2022	Underhåll av lokal för 2 935 kr
Installationer	2021-2022	Underhåll av belysning för 70 923 kr
Hissar	2021-2022	Underhåll av hissar för 437 500 kr
Förråd	2021-2022	Underhåll av lås till förråd för 10 313 kr
Balkonger	2021-2022	Underhåll av balkonger för 200 108 kr
Dörrar	2021-2022	Underhåll av dörrar, dörrstängningsarmar, för 27 225 kr
Lokaler	2022-2023	Inköp av ny kyl/frys för 42 625 kr
Installationer	2022-2023	Underhåll av skortensfläktar för 32 029 kr
Källare	2022-2023	Byte av armaturer i källare för 23 070 kr
Markytor	2022-2023	Asfaltsjustering för 41 875 kr
Markytor	2022-2023	Planteringar för 71 875 kr
Garage	2022-2023	Ombyggnation av garageport för 9 988 kr
Lokaler	2023-2024	Underhåll av affärslokal för 74 766 kr
Installationer	2023-2024	Fjärr vattenmätare för 168 187 kr
Utemiljö	2023-2024	Lekplats och grus- och grönområde för 119 640 kr
P-platser	2023-2024	Asfaltering och linjedragning för 24 657 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	348 592 kr
Gemensamma utrymmen, enligt projekt	9 000 000 kr
Installationer, VA/Sanitet	211 838 kr
Hus kropp utvändigt, fönster och balkonger	217 826 kr
Markytor, planteringar	112 693 kr

Efter senaste stämman 2024-11-25 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Franzén	Ordförande	2025
Annelie Wilhelmsson	Vice ordförande	2025
Susanne Fridberg	Sekreterare	2025
Håkan Blomquist	Ledamot	2026
Anders Norgren	Ledamot	2026
Ingela Elvén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Hansen	Suppleant	2025
Anne Åström	Suppleant	2025
David Yngve	Suppleant	2025
Fredrik Lindberg	Suppleant	2025
Per-Arne Svensson	Suppleant	2025
Susanne Jonsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Carell	Förtroendevald revisor	Stämman
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Till styrelsen att bereda	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har påbörjat ett projekt som fortsätter och slutförs under nästa år. Kostnaden har under innevarande år uppgått till 9 mkr gällande projektet. Sedan finns ytterligare underhåll som har kostat ca 900 tkr. Föreningen har även haft vattenskador som kostat ca 300 tkr. Inför projektet har föreningen tagit ett lån på 6,4 mkr, för att täcka stor del av projektets kostnader, resterande ca 3,9 mkr har man använt av egna likvida medel. Som tidigare så kommer man att kontinuerliga höja årsavgiften för att föreningen fortsatt ska ha en god ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 699 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 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- I miljösynpunkt beslutades det om ej tillåten tvätt av motorfordon.
- Föreningen köper energitjänster av HSB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Individuell avläsning av el- och vatten har införts i föreningen för att man ska få bättre kontroll över förbrukningen och i miljösynpunkt.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 295859 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 343 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 275	6 766	6 537	6 502	6 445
Resultat efter finansiella poster*	-9 736	-1 820	157	157	675
Balansomslutning	22 483	23 829	25 760	26 180	26 341
Soliditet %*	-79	-33	-24	-24	-25
Likviditet %	150	391	529	390	319
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	823	706	705	698
Driftkostnader kr/kvm	1 697	714	461	489	405
Energikostnad kr/kvm*	243	247	193	189	189
Sparande kr/kvm*	170	-16	205	271	261
Ränta kr/kvm	97	83	78	76	93
Skuldsättning kr/kvm*	4 327	3 616	3 660	3 704	3 748
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 087	3 616	3 660	3 704	3 748
Räntekänslighet %*	5,5	5,0	5,2	5,3	5,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har påbörjat ett projekt som fortsätter och slutförs under nästa år. Kostnaden har under innevarande år uppgått till 9 mkr gällande projektet. Sedan finns ytterligare underhåll som har kostat ca 900 tkr. Föreningen har även haft vattenskadorna som kostat ca 300 tkr. Inför projektet har föreningen tagit ett lån på 6,4 mkr, för att täcka stor del av projektets kostnader, resterande ca 3,9 mkr har man använt av egna likvida medel.

Föreningen har idag 6268 andelar i Riksbyggen ekonomiska förening som har ett värde av ca 3,1 mkr och styrelsen har valt att sälja av 5893 andelar. Det innebär att man får in ca 2,9 mkr som likvida medel. Föreningen har kvar 3 andelar per lgh vilket innebär att man har andelar för ca 187 tkr kvar. Styrelsen har beslutat att göra detta för att trygga ekonomin för kommande drift-, reparation- och underhållskostnader. Det har även gjorts att man inte behövt ta större lån för projektet som är aktuellt för föreningen.

Som tidigare så kommer föreningen kontinuerligt höja årsavgiften för att upprätthålla en god ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	272 602	4 719 019	-11 150 339	-1 819 754
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 819 754	1 819 754
Reservering underhållsfond		1 230 000	-1 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 949 019	5 949 019	
Årets resultat				-9 736 272
Vid årets slut	272 602	0	-8 251 074	-9 736 272

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 970 093
Årets resultat	-9 736 272
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 949 019
Summa	-17 987 346

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 987 346**

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	7 274 691	6 765 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 619	11 948
Summa rörelseintäkter		7 289 310	6 777 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 397 648	-6 060 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 967	-266 248
Personalkostnader	Not 6	-221 447	-277 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 989	-1 290 626
Summa rörelsekostnader		-16 200 050	-7 894 338
Rörelseresultat		-8 910 739	-1 116 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	933	6 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-826 466	-709 412
Summa finansiella poster		-825 533	-703 239
Resultat efter finansiella poster		-9 736 272	-1 819 754
Årets resultat		-9 736 272	-1 819 754

45
9C

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 505 809	14 785 865
Inventarier, verktyg, installationer, maskiner	Not 11	44 619	53 551
Summa materiella anläggningstillgångar		13 550 428	14 839 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	3 134 000	3 134 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 134 000	3 134 000
Summa anläggningstillgångar		16 684 428	17 973 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-7 932	-5 685
Övriga fordringar	Not 14	35 441	70 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	315 554	315 168
Summa kortfristiga fordringar		343 063	379 512
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 455 249	5 475 645
Summa kassa och bank		5 455 249	5 475 645
Summa omsättningstillgångar		5 798 311	5 855 157
Summa tillgångar		22 482 739	23 828 574

ly
PC

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		272 602	272 602
Fond för yttre underhåll		0	4 719 019
Summa bundet eget kapital		272 602	4 991 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 251 074	-11 150 339
Årets resultat		-9 736 272	-1 819 754
Summa fritt eget kapital		-17 987 346	-12 970 093
Summa eget kapital		-17 714 744	-7 978 472
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 338 535	30 310 827
Summa långfristiga skulder		36 338 535	30 310 827
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	372 292	372 292
Leverantörsskulder	Not 18	1 410 085	249 068
Skatteskulder	Not 19	0	45 044
Övriga skulder	Not 20	48 466	45 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 028 105	784 549
Summa kortfristiga skulder		3 858 948	1 496 219
Summa eget kapital och skulder		22 482 739	23 828 574

4/PC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 910 739	-1 116 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 288 989	1 290 626
	-7 621 751	174 111
Erhållen ränta	933	6 173
Erlagd ränta	-783 738	-700 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 404 556	-520 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 450	-25 207
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 320 002	251 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 048 104	-293 915
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-41 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-372 292	-372 292
Upptagna lån	6 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 027 708	-372 292
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-20 396	-707 457
Likvida medel vid årets början	5 475 645	6 183 102
Likvida medel vid årets slut	5 455 249	5 475 645
Kassa och Bank BR	5 455 249	5 475 645

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.

Vissa poster, gällande nettoomsättningen i not 2 och 3, har klassificerats om avseende föregående år.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	79
Standardförbättringar och markanl	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

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	5 245 319	4 939 213
Hyror, lokaler	289 772	284 282
Hyror, garage	220 656	221 664
Hyror, p-platser	74 543	74 620
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 883	-13 373
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 886	-11 259
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 419	-990
Bränsleavgifter, bostäder	911 387	823 936
Vattenavgifter	155 710	140 219
Elavgifter	386 703	278 370
Övriga ersättningar	6 800	29 203
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-10
Summa nettoomsättning	7 274 691	6 765 875

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	14 619	11 948
Summa övriga rörelseintäkter	14 619	11 948

Handwritten signature and initials.

Not 4 Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-9 890 949	-393 645
Reparationer	-725 102	-1 826 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 980	-257 080
Försäkringspremier	-158 914	-138 207
Kabel- och digital-TV	-64 056	-61 132
Pcb/Radonsanering	-62 356	0
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 146	-5 514
Serviceavtal/ Ekbergs lås, HSB Jour	-24 144	-6 163
Obligatoriska besiktningar/Hiss / Skyddsrumsbesiktning	-24 809	-48 006
Bevakningskostnader	-5 940	-5 807
Övriga utgifter, köpta tjänster	-83 594	-36 482
Snö- och halkbekämpning	-102 361	-241 458
Förbrukningsinventarier/material	-10 949	-49 166
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 856
Vatten	-302 161	-271 362
Fastighetsel	-532 425	-614 689
Uppvärmning	-1 225 879	-1 208 034
Sophantering och återvinning	-167 847	-147 103
Förvaltningsarvode drift	-756 238	-747 409
Summa driftskostnader	-14 397 648	-6 060 257

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-164 214	-145 588
IT-kostnader	-24 535	-25 100
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-12 125
Andrahandsuthyrning	-3 175	-8 849
Möteskostnader	-24 970	-31 746
Kreditupplysningar / Inkassokostnader	-15 782	-186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 620	0
Representation, Gåvor	-1 000	-1 265
Kontorsmateriel, Trycksaker (Årsredovisning)	-14 135	-15 294
Telefon och porto	-4 533	-7 418
Medlems- och föreningsavgifter/Intresseföreningen	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-4 583	-4 452
Övriga externa kostnader, Bolagsverket m.m.	-919	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-291 967	-266 248

Not 6 Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-41 496	-67 403
Sammanträdesarvoden	-31 600	-33 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-104 324	-120 756
Övriga kostnadsersättningar	-750	-5 230
Övriga personalkostnader, Arbetskläder, Utbildningar	-6 200	-9 895
Sociala kostnader	-37 077	-40 823
Summa personalkostnader	-221 447	-277 207

uf
PC

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 280 056	-1 280 056
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-1
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 808	-6 444
Avskrivning Installationer	-4 125	-4 125
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 288 989	-1 290 626
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 387
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	614	436
Skattefria ränteintäkter	319	1 350
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	933	6 173
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-824 803	-707 475
Övriga räntekostnader	-1 662	-1 936
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-826 466	-709 412
Not 10 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	42 348 514	42 348 514
Mark	721 508	721 508
Standardförbättringar	838 347	838 347
Markanläggning	245 450	245 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 153 819	44 153 819
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 284 158	-27 004 102
Standardförbättringar	-838 347	-838 346
Markanläggningar	-245 450	-245 450
	-29 367 955	-28 087 898
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 280 056	-1 280 056
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-1
	-1 280 056	-1 280 057
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 648 010	-29 367 955
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 505 809	14 785 865
Varav		
Byggnader	12 784 301	14 064 357
Mark	721 508	721 508
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	66 000 000
Lokaler	5 298 000	5 908 000
Totalt taxeringsvärde	73 298 000	71 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 763 000</i>	<i>54 373 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 535 000</i>	<i>17 535 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg, installationer och maskiner	2025-06-30	2024-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	24 039	24 039
Inventarier och verktyg	313 935	313 935
Installationer	415 150	373 900
	753 124	711 874
Årets anskaffningar		
Installationer	0	41 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	753 124	753 124

Handwritten signature/initials

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-7 612	0
Inventarier och verktyg	-313 935	-312 299
Installationer	-378 025	-373 900
	-699 573	-686 199

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-4 808	-4 808
Inventarier och verktyg	0	-1 636
Installationer	-4 125	-4 125
	-8 933	-10 569

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-708 506	-699 573
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 619	53 551
---------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier	11 619	16 426
Installationer	33 000	37 125

Not 12 Andelar i intresseföretag

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 134 000	3 134 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 134 000	3 134 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	-7 932	-5 685
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-7 932	-5 685

Not 14 Övriga fordringar

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Skattefordringar	2 235	0
Skattekonto	33 206	58 655
Andra kortfristiga fordringar	0	11 374
Summa övriga fordringar	35 441	70 029

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	83 954	74 959
Förutbetalda driftkostnader	2 317	1 532
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 825	195 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 141	15 887
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 628	3 878
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 688	23 599
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 554	315 168

Not 16 Kassa och bank

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Transaktionskonto	5 455 249	5 475 645
Summa kassa och bank	5 455 249	5 475 645

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Inteckningslån	36 710 827	30 683 119
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-372 292	-372 292
Långfristig skuld vid årets slut	36 338 535	30 310 827

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2025-12-01	9 572 036,00	0,00	102 376,00	9 469 660,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2026-03-01	2 096 352,00	0,00	50 000,00	2 046 352,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2026-12-01	4 538 525,00	0,00	50 000,00	4 488 525,00

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-12-01	4 968 484,00	0,00	60 000,00	4 908 484,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2028-12-01	9 507 722,00	0,00	109 916,00	9 397 806,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2029-04-30	0,00	3 700 000,00	0,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2030-04-30	0,00	2 700 000,00	0,00	2 700 000,00
Summa			30 683 119,00	6 400 000,00	372 292,00	36 710 827,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 372 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 489 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 849 367 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 20250701-20260630 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 20250701-20260630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 18 Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	1 408 688	249 068
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 397	0
Summa leverantörsskulder	1 410 085	249 068

Not 19 Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	45 044
Summa skatteskulder	0	45 044

Not 20 Övriga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	14 548	14 548
Skuld för moms	-2 360	-4 488
Skuld sociala avgifter och skatter	30 121	35 206
Clearing	6 157	0
Summa övriga skulder	48 466	45 266

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	105 268	62 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 125 525	0
Upplupna elkostnader	41 754	53 560
Upplupna vattenavgifter	25 342	26 612
Upplupna värmekostnader	50 188	45 000
Upplupna kostnader för renhållning	12 047	11 083
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 790	10 532
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	635 192	575 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 028 105	784 549

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	48 654 000	48 654 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Föreningen har idag 6268 andelar i Riksbyggen ekonomiska förening som har ett värde av ca 3,1 mkr och styrelsen har valt att sälja av 5893 andelar. Det innebär att man får in ca 2,9 mkr som likvida medel. Föreningen har kvar 3 andelar per lgh vilket innebär att man har andelar för ca 187 tkr kvar. Styrelsen har beslutat att göra detta för att trygga ekonomin för kommande drift-, reparation- och underhållskostnader.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 oktober 2025

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i styrelsen den 31 oktober 2025



Peter Franzén
Ordförande



Annelie Wilhelmsson



Anders Norgren



Susanne Fridberg



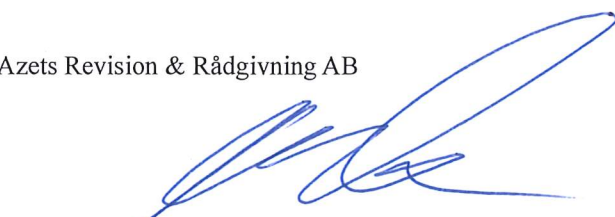
Håkan Blomquist



Ingela Elvén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 11 2025

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Peter Carell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8, org.nr 776400-1496.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga 2025-11-10

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Peter Carell
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 397 648	6 060 257
Övriga externa kostnader	291 967	266 248
Personalkostnader	221 447	277 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 288 989	1 290 626
Finansiella poster	825 533	703 239
Summa kostnader	17 025 583	8 597 577
Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2024	2023
Utemiljö grund	230 731	231 250
Utemiljö extra	37 140	2 823
Pcb/radon	62 356	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 200	-1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	6 146	5 514
Serviceavtal	24 144	6 163
Städ grund	255 504	268 750
Städ extra	19 956	15 291
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	22 563
Hissbesiktning	24 809	25 444
Bevakningskostnader	5 940	5 807
Övriga utgifter för köpta tjänster	83 594	36 482
Snö- och halkbekämpning	102 361	241 458
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	506
Rep bostäder utg för köpta tj	11 546	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	44 564
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	27 471	57 094
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	24 571	13 087
Rep installationer utg för köpta tj	6 050	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 540	17 077
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6 174
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 083	13 075
Rep install utg för köpta tj El	11 206	26 472
Rep install utg för köpta tj Hissar	81 271	29 959
Rep install utg för köpta tj Låssystem	43 359	45 265
Rep huskropp utg för köpta tj	3 278	46 677
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 750
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	130 757
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 627	13 644
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	8 979	280 031
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 428	5 991
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	140 147	58 768
Rep garage utg för köpta tj	9 545	6 613
Rep p-plats utg för köpta tj	5 372	5 674
Försäkringsskador	319 629	1 021 965
UH lokaler utg för köpta tj	348 592	74 766
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 000 000	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	211 838	168 188
UH installationer utg för köpta tj El	0	6 394
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	92 301	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	125 525	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	119 640
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	112 693	0
UH Parkering utg för köpta tj	0	24 657
Fastighetsel	532 425	614 689

Uppvärmning	1 225 879	1 208 034
Vatten	302 161	271 362
Avfallshantering	140 919	133 287
Extra sophämtning	8 919	4 194
Hyra container	18 009	9 622
Fastighetsförsäkring	158 914	138 207
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	64 056	61 132
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	38 017	68 750
Extradebiteringar teknisk förvaltning	127 010	64 917
Dös-arvoden, drift	47 880	85 728
Underhållsplanering	0	9 900
Fastighetsskatt	256 980	257 080
Förbrukningsinventarier	199	31 761
Förbrukningsmaterial	10 750	17 405
Personbilskostnader	0	3 856
Summa driftkostnader	14 397 648	6 060 257

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	7 508 kr/kvm	7 508 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	5	9
Avfallshantering	19	18
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	9	8
Dös-arvoden, drift	6	11
Extra sophämtning	1	1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	17	9
Fastighetsel	71	82
Fastighetsförsäkring	21	18
Fastighetsskatt	34	34
Förbrukningsinventarier	0	4
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	43	136
Hissbesiktning	3	3
Hyra container	2	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	3
Pcb/radon	8	0
Personbilskostnader	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep garage utg för köpta tj	1	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	8
Rep huskropp utg för köpta tj	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	37
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	17
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	2
Rep install utg för köpta tj El	1	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	11	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6	6
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	6
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	19	8
Rep p-plats utg för köpta tj	1	1
Serviceavtal	3	1
Snö- och halkbekämpning	14	32
Städ extra	3	2
Städ grund	34	36

Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 199	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	17	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	12	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	1
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	28	22
UH lokaler utg för köpta tj	46	10
UH Markytor utg för köpta tj	0	16
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	15	0
UH Parkering utg för köpta tj	0	3
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	163	161
Utemiljö extra	5	0
Utemiljö grund	31	31
Vatten	40	36
Övriga utgifter för köpta tjänster	11	5
Summa driftkostnader	1 917,64	807,17

Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 8 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

