

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 11
Org nr: 776400-1447



kyr

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 stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 11 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 5 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal



4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Karlskogahus nr
11 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 1964. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparations- och underhållskostnader. Föreningen har haft högre driftkostnader men lägre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106 % till 128 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån har villkorsändring, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 850 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poeten 5 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 246 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Gösta Berlings Väg 27-41 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
18	153	75	246

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser, el	P-platser/laddstolpar	P-platser, utan el
13	58	45	4	136

Total tomtarea	25 591 m ²
Total bostadsarea	16 194 m ²
Total lokalarea	89 m ²

Årets taxeringsvärde	105 039 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 054 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 261231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2 år, 261231
Fastighetservice	Riksbyggen	2 år, 261231
Fastighetsutveckling	Riksbyggen	2 år, 261231
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Karlstads Energi	3 år, 261001
Kabel-Tv	Tele2	
Bevakning och låsöppning	Q Security	1 år, 260101
Bravida	Jour/felanmälan	

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 453 tkr och planerat underhåll för 513 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 15 986 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 598 tkr (97,31 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 546 tkr (154,98 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1985-1990	ROT-renovering för 7 648 tkr
Tvättstuga	1993	Tvättstugerenovering för 457 tkr
Balkongrenovering	1993	Balkongrenovering för 1 433 tkr
Kallvattenstammar	1994	Byte av kallvattenstammar för 2413 tkr
Hissar	1996	Ombyggnad av hiss för 694 tkr
Fasader	2001-2002	Fasadrenovering för 3 700 tkr
Garage	2002	Tillbyggnad av 22 garage för 1 139 tkr
Tvättstuga	2003	Renovering av tvättstuga för 360 tkr
VA-stammar och fönsterbyte	2005-2007	Renovering av VA-stammar, badrum och fönster för 48 451 tkr
Dörrar	2009	Dörrbyte för 487 tkr
Installationer	2014	Individuell avläsning för 3 533 tkr
Garage och p-platser	2015	Byte av garageportar för 573 tkr
Elinstallationer	2015	Diverse elinstallationer för 74 tkr
Ventilation	2016	Underhåll av ventilation för 741 tkr
Elinstallationer	2016	Underhåll av installationer för 42 tkr
Uteplats	2016	Underhåll av uteplats för 47 tkr
Undercentraler	2016-2017	Underhåll av undercentraler för 418 tkr.
Markytor	2016-2017	Underhåll av markytor. Uteplatser. 104 tkr.
Gemensamma utrymmen	2017-2018	Gemensamma utrymmen för 56 tkr
Installationer, el	2017-2018	Installationer el för 47 tkr
Installationer, hissar	2017-2018	Installationer hissar för 44 tkr.
Utemiljö	2017-2018	Planteringar för 65 tkr.
Tvättstuga	2017-2018	Byte av tvättmaskiner och tumlare för 875 881 kr (investering)
Entreé och källare	2018-2019	Målning m.m. av entreé och källare för 215 375 kr
Trapphus	2018-2019	Belysning i trapphus för 94 178 kr
Utemiljö	2018-2019	Underhåll av uteplatser för 236 392 kr
Garage och p-platser	2018-2019	Garage och p-platser för 638 900 kr
Källarplan	2019-2020	Målning av vägg och golv i källare för 41 753 kr
Vattenledningar	2019-2020	Byte och underhåll av dagvattenledningar för 2 089 582 kr
DUC värme	2019-2020	Underhåll och byte av DUC för 248 547 kr
Entrédörr	2019-2020	Byte av 3 st entrédörrar för 195 000 kr

Utemiljö	2019-2020	Underhåll av planteringar för 90 344 kr
Garage och p-platser	2019-2020	Garage och p-platser för 35 744 kr
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Underhåll för 26 653 kr
Vatten- och avloppsledningar	2020-2021	Lagt nya vatten- och avloppsledningar för 7 114 993 kr
Värme	2020-2021	Underhåll av värmesystem för 380 217 kr
Elinstallation	2020-2021	Underhåll av elinstallationer för 65 625 kr
Låssystem	2020-2021	Byte av låssystem för 40 464 kr
Fasader	2020-2021	Underhåll av fasader för 62 675 kr
Tvättstuga	2021-2022	Belysning i tvättstuga för 4 846 kr
Fjärrvärme	2021-2022	Underhåll fjärrvärme för 820 525 kr
Låssystem	2021-2022	Låssystem för 141 369 kr
Garageportar	2021-2022	Underhåll av garageportar för 34 789 kr
P-platser	2021-2022	Byte av motorvärmare för 19 074 kr
Utemiljö/möbler	2021-2022	Underhåll av utemöbler för 21 600 kr
Utemiljö	2021-2022	Större underhåll av yttre miljö, markanläggningar och laddstolpar för ca 32 mkr (där stor del är investering)
Gemensamma utrymmen	2022-2023	Gemensamma utrymmen för 47 614 kr
Installationer	2022-2023	Underhåll av installationer gällande el för 240 235 kr
Bostäder	2023-2024	Kallras i vägg i bostäder för 44 470 kr
Föreningslokal	2023-2024	Underhåll av föreningslokal för 43 818 kr
Trapphus	2023-2024	Montering av vilostolar i trapphus för 65 295 kr
Tvättstuga	2023-2024	Byte av avfuktare. 52 390 kr investering och underhåll 3 923 kr
Hissar	2023-2024	Renovering av hiss för 1 376 250 kr
Markytor	2023-2024	Installation av ny lekpark för 199 005 kr
Garage	2023-2024	Byte av takplåt på garage fr 17 806 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte elmätare	71 250 kr
Huskropp utvändigt, fasader	317 831 kr
Huskropp utvändigt, balkonger	83 049 kr
Dörrar, byte av balkongdörr	22 483 kr
P-platser, byte av motorvärmare	18 753 kr

Efter senaste stämman 2024-11-13 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Arne Tjäder	Ordförande	2025
Gunn Wincrantz	Vice ordförande	2026
Pia Järvisalo	Sekreterare	2026
Bob Sjökvist	Ledamot	2026
Anita Skyllkvist	Ledamot	2025
Ulf Johansson	Ledamot	2025
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Molinder	Suppleant	2025
Henry Krona	Suppleant	2025
Johan Nolfelt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siv Andersson	2025
Kristina Siddiki	2025
Dennis Nyman	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2025-07-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 658 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 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har individuell avläsning av el, vilket gör att man som boende kan vara med och påverka elförbrukningen och då i miljötank.
- Tvättmaskiner är utbytta, vilket ger både bättre miljö och sänkt förbrukning av el.
- Då föreningen gjorde ett större underhåll på yttre miljö så grävdes det ner vattentankar, för återbruk av regnvatten, som man ska använda till kommande bevattning av föreningens planteringar.
- Planteringarna och träd är noga valda för att ge livsrum för djur och växter och även en tanke att kunna ge medlemmarna en yta att beskåda och må bra i (2021-2022).
- Utebelysningen är till stor del nyetablerad och ska se till att de boende har bra belysning i föreningens utemiljö. Belysningen är även miljöanpassad och energibesparande (2021-2022).
- Laddstolpar för elbilar har installerats (2021-2022).
- Föreningen har "städdagar" två gånger om året, då man tar hem container så att de boende kan kasta kartonger m.m.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 642600 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 15839 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	13 652	12 647	12 100	11 812	11 455
Resultat efter finansiella poster*	-782	-1 921	25	121	-5 790
Balansomslutning	66 252	67 626	75 357	71 278	66 160
Soliditet %*	-4	-2	0	0	0
Likviditet %	128	106	110	268	1 303
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	94	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	754	721	703	681
Driftkostnader kr/kvm	569	603	491	471	851
Energikostnad kr/kvm*	314	292	229	218	213
Sparande kr/kvm*	145	149	169	197	211
Ränta kr/kvm	117	101	86	73	52
Skuldsättning kr/kvm*	4 085	4 112	4 175	4 237	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 108	4 112	4 175	4 237	3 929
Räntekänslighet %*	5,0	5,5	5,8	6,0	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har haft högre driftkostnader. Kostnaden för el, vatten och fjärrvärmes har ökat under året. Gällande reparations- och underhållskostnaderna så ligger de lägre än föregående år.

Föreningen har gjort om avtalet gällande yttre miljö då ni gjorde ett större underhåll på den delen under 2021-2022. Då det innebär större grönytor att hantera blev avtalet högre.

Gällande lån så har föreningen lagt om 3 lån vilket inneburit att man fått högre räntekostnader, ca 250 tkr/år. Räntorna har stigit betydligt sedan man hade senaste villkorsändringen på dessa lån.

Även om vissa kostnader blivit dyrare för föreningen så har ni ett bättre resultat än föregående år, med ca 1,1 mkr.

Föreningen höjer kontinuerligt sina avgifter för att täcka framtida kostnader som föreningen kommer att ha gällande driftkostnader, planerade underhåll och även tillkommande reparationer.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 197	3 778 379	-4 740 226	-1 921 072
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 921 072	1 921 072
Reservering underhållsfond		2 546 000	-2 546 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-513 366	513 366	
Årets resultat				-782 466
Vid årets slut	1 212 197	5 811 013	-8 693 932	-782 466

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 661 299
Årets resultat	-782 466
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 546 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	513 366
Summa	-9 476 398

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 476 398

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	13 651 983	12 646 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 727	195 106
Summa rörelseintäkter		13 658 710	12 841 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 262 851	-9 899 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 069	-412 361
Personalkostnader	Not 6	-218 007	-187 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 743	-2 618 573
Summa rörelsekostnader		-12 534 671	-13 117 950
Rörelseresultat		1 124 039	-276 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 646	11 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 911 151	-1 656 164
Summa finansiella poster		-1 906 505	-1 644 971
Resultat efter finansiella poster		-782 466	-1 921 072
Årets resultat		-782 466	-1 921 072

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 070 933	62 504 103
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 714 126	1 913 699
Summa materiella anläggningstillgångar		61 785 059	64 417 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	369 000	369 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		369 000	369 000
Summa anläggningstillgångar		62 154 059	64 786 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 118	86 900
Övriga fordringar	Not 14	143 026	175 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	677 953	631 371
Summa kortfristiga fordringar		831 097	893 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 266 781	1 945 621
Summa kassa och bank		3 266 781	1 945 621
Summa omsättningstillgångar		4 097 877	2 839 490
Summa tillgångar		66 251 936	67 626 292

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 197	1 212 197
Fond för yttre underhåll		5 811 013	3 778 379
Summa bundet eget kapital		7 023 210	4 990 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 693 932	-4 740 226
Årets resultat		-782 466	-1 921 072
Summa fritt eget kapital		-9 476 398	-6 661 299
Summa eget kapital		-2 453 188	-1 670 722
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	65 499 750	66 610 091
Summa långfristiga skulder		65 499 750	66 610 091
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 022 841	943 848
Leverantörsskulder	Not 18	519 402	181 701
Skatteskulder	Not 19	208	32 375
Övriga skulder	Not 20	55 979	52 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 606 945	1 476 082
Summa kortfristiga skulder		3 205 375	2 686 923
Summa eget kapital och skulder		66 251 936	67 626 292

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 124 039	-276 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 632 743	2 618 573
	3 756 782	2 342 472
Erhållen ränta	4 646	11 192
Erlagd ränta	-1 910 516	-1 638 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 850 912	715 112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	62 772	-125 664
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	438 824	-4 806 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 352 507	-4 216 599
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-106 835
Investeringar i inventarier	0	-147 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-254 475
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 031 348	-1 021 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 348	-1 021 348
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 321 159	-5 492 422
Likvida medel vid årets början	1 945 621	7 438 044
Likvida medel vid årets slut	3 266 781	1 945 621
Kassa och Bank BR	3 266 781	1 945 621



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 649 846	10 380 607
Hyrer, lokaler	20 208	20 208
Hyrer, garage	231 288	196 488
Hyrer, p-platser	81 000	53 900
Hyrer- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 504	-10 604
Hyrer- och avgiftsbortfall, garage	-1 645	-3 105
Hyrer- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 150	-3 900
Bränsleavgifter, bostäder	2 298 444	2 225 064
Elavgifter	384 715	-224 376
Övriga ersättningar	3 786	12 463
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	13 651 983	12 646 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	2 227	4 161
Övriga rörelseintäkter	4 500	5 126
Försäkringsersättningar	0	185 819
Summa övriga rörelseintäkter	6 727	195 106

Not 4 Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-513 366	-1 750 567
Reparationer	-453 273	-842 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-320 990	-318 140
Försäkringspremier	-387 294	-336 459
Kabel- och digital-TV	-125 060	-120 417
Återbäring från Riksbyggen	5 600	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 279	-7 065
Serviceavtal, Ekbergs lås, avtal laddstolpar, Bravida Jour	-80 829	-5 624
Obligatoriska besiktningar, hissar, lekplatser, skyddsrum	-31 182	-131 416
Bevakningskostnader	-37 432	-55 341
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 278	-27 347
Snö- och halkbekämpning	-151 237	-243 188
Förbrukningsinventarier/material	-27 560	-55 748
Vatten	-759 908	-746 218
Fastighetsel	-1 424 697	-1 316 845
Uppvärmning	-2 927 556	-2 735 690
Sophantering och återvinning	-228 588	-285 686
Förvaltningsarvode drift	-1 790 923	-923 943
Summa driftskostnader	-9 262 851	-9 899 948

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-235 689	-278 964
IT-kostnader	-12 799	-12 163
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-12 375
Möteskostnader	-25 255	-25 845
Kreditupplysningar, Inkassokostnader	-22 905	-3 805
Pantförskrivnings-, överlåtelseavgifter och andrahandsuthyrning	-8 947	0
Representation, gåvor	-31 736	-2 592
Kontorsmateriel	-28 597	-36 035
Telefon och porto	-4 657	-4 629
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 564	-144
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-23 616	-23 616
Bankkostnader	-7 643	-7 885
Övriga externa kostnader	-2 037	-4 308
Summa övriga externa kostnader	-421 069	-412 361

Not 6 Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-83 505	-79 002
Sammanträdesarvoden	-33 600	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 757	-53 319
Övriga kostnadsersättningar	-910	-1 678
Utbildningar	0	-6 350
Sociala kostnader	-24 235	-18 719
Summa personalkostnader	-218 007	-187 068

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-273 573	-273 573
Avskrivning Markanläggningar	-1 147 528	-1 143 077
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 012 069	-1 012 069
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 619	-73 900
Avskrivning Installationer	-115 954	-115 954
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 632 743	-2 618 573
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 256
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	87
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 258	2 756
Övriga ränteintäkter	2 388	3 094
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 646	11 192
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 907 471	-1 655 758
Övriga räntekostnader	-3 680	-405
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 911 151	-1 656 164
Not 10 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 539 397	12 539 397
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	60 362 067	60 362 067
Markanläggning	33 840 643	33 733 808
Markinventarier	153 233	153 233
	108 365 013	108 258 177
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	106 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 365 013	108 365 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 006 445	-11 732 872
Standardförbättringar	-30 619 362	-29 607 294
Markanläggningar	-3 081 869	-1 938 793
Markinventarier	-153 233	-153 233
	-45 860 910	-43 432 191
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-273 573	-273 573
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 012 069	-1 012 069
Årets avskrivning markanläggningar	-1 147 528	-1 143 077
	-2 433 170	-2 428 718
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 294 079	-45 860 910
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 070 933	62 504 103
Varav		
Byggnader	259 379	532 952
Mark	1 469 672	1 469 672
Standardförbättringar	28 730 636	29 742 704
Markanläggningar	29 611 246	30 758 774
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 200 000	103 200 000
Lokaler	839 000	854 000
Totalt taxeringsvärde	105 039 000	104 054 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 064 000</i>	<i>83 165 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 975 000</i>	<i>20 889 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	192 101	88 086
Inventarier och verktyg	1 287 700	1 244 075
Installationer	2 231 955	2 231 955
	3 711 756	3 564 116
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	104 015
Inventarier och verktyg	0	43 625
	0	147 640
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 711 756	3 711 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-62 171	-25 472
Inventarier och verktyg	-1 153 453	-1 116 252
Installationer	-582 433	-466 479
	-1 798 058	-1 608 203
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-38 420	-36 699
Inventarier och verktyg	-45 199	-37 201
Installationer	-115 954	-115 954
	-199 573	-189 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 997 631	1 798 057
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 714 126	1 913 699
Varav		
Maskiner och inventarier	91 509	129 930
Inventarier och verktyg	89 049	134 247
Installationer	1 533 568	1 649 522
Not 12 Andelar i intresseföretag	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	369 000	369 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	369 000	369 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 176	85 216
Kundfordringar	1 942	1 684
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 118	86 900
Not 14 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	143 026	143 646
Momsfordringar	0	31 951
Summa övriga fordringar	143 026	175 597
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	204 608	182 686
Förutbetalda driftkostnader	8 133	6 613
Förutbetalt förvaltningsarvode	404 113	388 710
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 513	31 017
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	859
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 585	21 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	677 953	631 371
Not 16 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	3 266 781	1 945 621
Summa kassa och bank	3 266 781	1 945 621

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	66 522 591	67 553 939
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 022 841	-943 848
Långfristig skuld vid årets slut	65 499 750	66 610 091

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2025-09-30	4 937 146,00	55 320,00	4 881 826,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2026-09-01	7 492 500,00	90 000,00	7 402 500,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2026-12-30	1 492 140,00	40 000,00	1 452 140,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2027-01-30	547 317,00	34 028,00	513 289,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2027-06-30	6 685 000,00	105 000,00	6 580 000,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2027-09-01	8 325 000,00	100 000,00	8 225 000,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2028-06-01	1 646 480,00	20 000,00	1 626 480,00
STADSHYPOTEK	1,91%	2028-09-01	8 325 000,00	100 000,00	8 225 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2028-10-30	1 709 606,00	40 000,00	1 669 606,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2029-06-30	6 207 500,00	97 500,00	6 110 000,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2029-10-30	5 612 500,00	155 000,00	5 457 500,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2030-06-30	6 207 500,00	97 500,00	6 110 000,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2031-09-01	8 366 250,00	97 000,00	8 269 250,00
Summa			67 553 939,00	1 031 348,00	66 522 591,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 022 841 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 091 364 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 61 408 386 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20250701-20260630. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 20250701-20260630. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	519 402	176 427
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	5 274
Summa leverantörsskulder	519 402	181 701

Not 19 Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	208	29 269
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	3 106
Summa skatteskulder	208	32 375

Not 20 Övriga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-4 075	2 688
Skuld sociala avgifter och skatter	57 054	50 229
Clearing	3 000	0
Summa övriga skulder	55 979	52 917

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	102 719	102 085
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 910	43 401
Upplupna elkostnader	106 316	118 007
Upplupna vattenavgifter	68 403	56 514
Upplupna värmekostnader	143 824	122 503
Upplupna kostnader för renhållning	8 216	15 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 763	2 378
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 154 793	1 015 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 606 945	1 476 082

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	70 316 000	70 316 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 3 september 2025

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i styrelsen den 3 september 2025

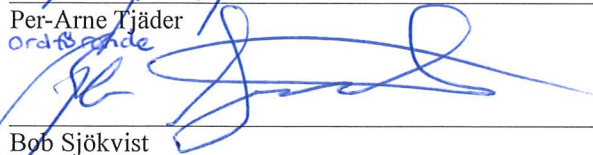
Karlskoga 3/9.25
Ort och datum



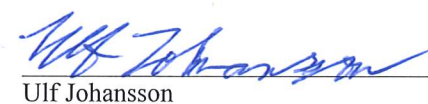
Per-Arne Tjäder
ordförande



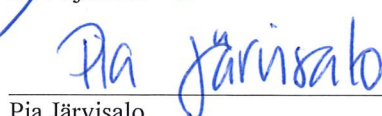
Gunn Wincrantz



Bob Sjökvist



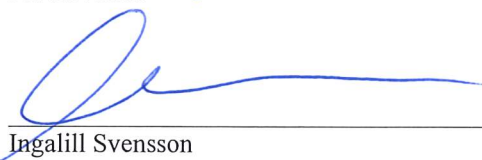
Ulf Johansson



Pia Järvisalo



Anita Skyllkvist



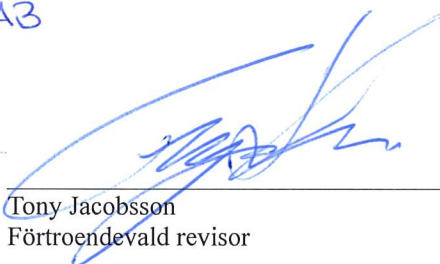
Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 /10 2025

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Tony Jacobsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11, org.nr 776400-1477.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 11 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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 utfört 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 11 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 jag vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga 2025-10-13

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Tony Jacobsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 262 851	9 899 948
Övriga externa kostnader	421 069	412 361
Personalkostnader	218 007	187 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 632 743	2 618 573
Finansiella poster	1 906 505	1 644 971
Summa kostnader	14 441 176	14 762 921

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2024	2023
Utemiljö grund	807 490	324 842
Utemiljö extra	5 078	1 644
Rabatt/återbäring från RB	-5 600	-1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	6 279	7 065
Serviceavtal	80 829	5 624
Städ grund	495 047	218 983
Städ extra	0	2 230
Obligatoriska besiktningkostnader	4 671	101 701
Hissbesiktning	26 510	29 715
Bevakningskostnader	37 432	55 341
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 278	27 347
Snö- och halkbekämpning	151 237	243 188
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	575
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	7 170	4 404
Rep bostäder utg för köpta tj	27 418	9 816
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 131	3 550
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	54 501	82 601
Rep installationer utg för köpta tj	6 256	17 309
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 130	13 930
Rep install utg för köpta tj Värme	45 448	46 702
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 623	4 531
Rep install utg för köpta tj El	27 367	23 677
Rep install utg för köpta tj Hissar	67 523	82 727
Rep install utg för köpta tj Låssystem	54 687	39 499
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	30 688
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	10 968	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2 316
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 731	2 093
Rep markytor utg för köpta tj	4 266	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	69 155	154 989
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1 106	2 125
Rep garage utg för köpta tj	1 241	7 000
Rep p-plats utg för köpta tj	0	-5 355
Försäkringsskador	53 551	318 874
UH bostäder utg för köpta tj	0	44 470
UH lokaler utg för köpta tj	0	43 818
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	65 295
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3 923
UH installationer utg för köpta tj	71 250	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	1 376 250
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	317 831	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	83 049	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	22 483	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	199 005
UH Garage utg för köpta tj	0	17 806
UH Parkering utg för köpta tj	18 753	0

Fastighetsel	1 424 697	1 316 845
Uppvärmning	2 927 556	2 735 690
Vatten	759 908	746 218
Avfallshantering	195 860	250 247
Extra sophämtning	7 015	18 519
Hyra container	25 713	16 921
Fastighetsförsäkring	387 294	336 459
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	125 060	120 417
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	159 120	139 905
Extradebiteringar teknisk förvaltning	38 839	20 629
Dös-arvoden, drift	285 348	181 585
Felanmälan/jour	0	34 126
Fastighetsskatt	320 990	318 140
Förbrukningsinventarier	10 616	24 256
Förbrukningsmaterial	16 944	31 492
Summa driftkostnader	9 262 851	9 899 948

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	16 194 kr/kvm	16 194 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	10	9
Avfallshantering	12	15
Bevakningskostnader	2	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	7
Dös-arvoden, drift	18	11
Extra sophämtning	0	1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2	1
Fastighetsel	88	81
Fastighetsförsäkring	24	21
Fastighetsskatt	20	20
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	3	20
Hissbesiktning	2	2
Hyra container	2	1
Obligatoriska besiktningskostnader	0	6
Rep bostäder utg för köpta tj	2	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	5
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	3	3
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	4	10
Serviceavtal	5	0
Snö- och halkbekämpning	9	15
Städ grund	31	14
UH bostäder utg för köpta tj	0	3
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	5	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	20	0
UH installationer utg för köpta tj	4	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	85
UH lokaler utg för köpta tj	0	3
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	12
Uppvärmning	181	169
Utemiljö grund	50	20
Vatten	47	46
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2
Summa driftkostnader	571,99	611,33

Riksbyggen Bostadsrättsförening

Karlskogahus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 11 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

