Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 4
Org nr: 776400-1553



Dagordning ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

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

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Karlskogahus 4 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 1 300 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 4 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1945. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1948-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-26.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. Föreningen har ett pågående underhåll gällande dränering av två fastigheter, vilket gör att föreningen får ett lägre resultat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 95%.
I resultatet ingår avskrivningar med 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 413 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fryken 1 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 105 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Dahlgrensvägen 2-14 i Karlskoga. Marken innehas med äganderätt.

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.	Summa
63	42	**105**

Dessutom tillkommer:

P-platser	Laddplatser el
58	3

Total tomtarea	8 781 m²
Total bostadsarea	4 190 m²
Total lokalarea	228 m²

Årets taxeringsvärde	26 168 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 761 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	20251231
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	20251231
Fastighetsförvaltning	Samhall, Karlskoga Alltjänst och Bravida	Löpande
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Skellefteå Kraft	Rörligt
Kabel-Tv	Tele2	20281231

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 81 tkr och planerat underhåll för 2 691 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 17 441 275 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 744 128 kr (394,77 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 395 000 kr, (315,75 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tilläggsisolering	1991	Tilläggsisolering av byggnader. 1 200 tkr.
ROT-renovering	1993	ROT-renovering av fastigheterna
Takrenovering	1997	Renovering av tak för 40 tkr
Balkongrenovering	2002	Ombyggnation av balkonger för 2 150 tkr
Gårdar och utemiljö	2004-2005	Rustning av utemiljö för 2 404 tkr
Tvättstuga	2007-2008	Ombyggnation av tvättstuga för 1 139 tkr
Porttelefon/passersystem	2014-2015	Installation av nytt låssystem till portar för 581 tkr
Kulvert	2015-2016	Förberedelse för utbyte av kulvert för 14 tkr
Trapphus	2015-2016	Inbyggnad av källartrapphus för 259 tkr
Värmesystem	2015-2016	Installation av DUC och EcoGuard för 199 tkr
Belysning	2015-2016	Belysning i källare
P-platser	2015-2016	Underhåll av P-platser för 27 tkr
Kulvertbyte	2017-2018	Kulvertbyte för 5 080 tkr varav 3 817 som underhåll.
Dränering	2017-2018	Dränering, del av hus nr 8 för 192 tkr.
Takrenovering	2017-2018	Renovering av tak och skorstenar för 1 546 tkr.
Underhåll av installationer	2018-2019	Elinstallation i trapphus för 162 500 kr
Entreer	2018-2019	Tak över entrédörrar för 68 688 kr
Planteringar och markinventarier	2018-2019	Underhåll av planteringar och markinventarier för 134 813 kr
P-platser	2018-2019	Underhåll av motorvärmare för 58 004 kr
P.platser	2019-2020	Nya utebelysningar vid p-platserna för 28 125 kr
Fönster	2019-2020	Underhåll av källarfönster för 74 258 kr
Utemiljö	2019-2020	Markytor och planteringar för 97 961 kr
Fönster	2020-2021	Underhåll av källarfönster för 91 000 kr
P-platser	2020-2021	Byte av motorvärmare för 17 766 kr
Entréer	2021-2022	Renovering av entréer för 172 200 kr
Vatten och avlopp	2022-2023	Relining av avlopps- och vattenledningar för 2 655 000 kr
Installationer	2022-2023	Byte av armaturer i källare och cykelrum för 46 875 kr
P-platser	2022-2023	Byte av motorvärmare för 21 780 kr
Tvättstuga	2023-2024	Byte av armaturer och inst. Timer i tvättstuga och lokal för 6 807 kr
Värmesysten	2023-2024	Inför installation av styrportal Exo4 för 27 225 kr
P-platser	2023-2024	Byte av motorvärmare för 18 323 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, uteplats	28 676 kr
Installationer, Dränering av 2 fastigheter	2 108 280 kr
Värmesystem, Byte backventiler, Duc o installation Exo4	334 600 kr
Huskropp utvändigt, Fasader	56 056 kr
P-platser, Installation elbilsladdare. 76 850:- är lagt som investering	86 900 kr

Planerat underhåll nästa år
Föreningen har under året påbörjat en dränering som sker på två av föreningens fastigheter. Totala kostnaden beräknas bli ca 5,1 mkr. Kostnad under detta år har blivit ca. 2,1 mkr och resterande kostnaden blir nästkommande år, 2025-2026. Föreningen har använt 1,1 mkr av sina egna likvida medel och även tagit ett lån på 4 mkr. Lånet räknar man med att ta under 2025-2026.

Efter senaste stämman 2024-12-04 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harri Juvonen	Ordförande	2025
Hans Sidoroff	Sekreterare	2025
Jan Johansson	Vice ordförande	2026
Ole Adelborg	Ledamot	2026
Eva Irtoft	Ledamot	2026
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eskil Thunberg	Suppleant	2025
Mathias Wolfengard	Suppleant	2025
Titti Steen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ingen utsedd (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.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 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 9 % från och med 2025-07-01.
Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har investerat i tre laddstationer under 2024-2025.
- Föreningen har utökat sopsorteringen med insamling för karting och plast.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 30710 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 1007 kWh.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 494	4 314	4 102	4 034	3 882
Resultat efter finansiella poster*	−1 897	692	−2 052	315	555
Resultat exkl avskrivningar	−1 413	1 176	−1 578	778	1 024
Balansomslutning	8 819	9 172	8 873	11 051	11 036
Soliditet %*	−70	−46	−56	−26	−29
Likviditet %	95	252	175	414	384
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1032	938	900	884	850
Driftkostnader kr/kvm	1 162	602	1 151	612	528
Energikostnad kr/kvm*	331	268	294	284	277
Sparande kr/kvm*	272	278	259	215	256
Ränta kr/kvm	73	60	53	57	62
Skuldsättning kr/kvm*	2 785	2 864	2 944	3 024	3 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 936	3 020	2 944	3 024	3 103
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,3	3,4	3,7

* 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 påbörjade ett underhåll, gällande dränering på två av föreningens fastigheter, i slutet på året. Detta projekt kommer att fortsätta och färdigställas under nästa bokslutsår. Kostnaden för dräneringen är ca 5,1 mkr. Föreningen har använt 1,1 mkr av sina egna likvida medel och även tagit ett lån på 4 mkr. Lånet räknar man med att ta under 2025-2026. Föreningen har, inför detta projekt, beslutat om en höjning av årsavgifterna fr.o.m. med 9%. Till största delen för att täcka de ökade ränte- och amorteringskostnaderna föreningen kommer att få gällande det nya lånet. Höjningen är även planerad att täcka de kommande drift-, reparations- och underhållskostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 208	2 125 676	−7 153 053	692 144
Disposition enl. årsstämmobeslut			692 144	−692 144
Reservering underhållsfond		1 395 000	−1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 614 513	2 614 513	
Årets resultat				−1 897 323
Vid årets slut	**77 208**	**906 163**	**−5 241 396**	**−1 897 323**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 460 909
Årets resultat	−1 897 323
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 614 513
Summa	**−7 138 719**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 138 719**

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	4 493 740	4 314 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 587	167 427
Summa rörelseintäkter		**4 504 327**	**4 481 507**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 135 867	−2 660 143
Övriga externa kostnader	Not 5	−341 456	−266 229
Personalkostnader	Not 6	−121 812	−121 452
Avdskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−484 226	−483 586
Summa rörelsekostnader		**−6 083 361**	**−3 531 410**
Rörelseresultat		**−1 579 034**	**950 097**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 621	6 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−323 910	−264 187
Summa finansiella poster		**−318 289**	**−257 953**
Resultat efter finansiella poster		**−1 897 323**	**692 144**
Årets resultat		**−1 897 323**	**692 144**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 682 275	6 144 511
Maskiner, inventarier och installationer	Not 11	127 805	72 946
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 810 080**	**6 217 457**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**157 500**	**157 500**
Summa anläggningstillgångar		**5 967 580**	**6 374 957**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−976	14 380
Övriga fordringar	Not 14	47 719	52 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 876	148 776
Summa kortfristiga fordringar		**213 619**	**215 769**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 637 324	2 581 618
Summa kassa och bank		**2 637 324**	**2 581 618**
Summa omsättningstillgångar		**2 850 943**	**2 797 387**
Summa tillgångar		**8 818 523**	**9 172 344**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208	77 208
Fond för yttre underhåll		906 163	2 125 676
Summa bundet eget kapital		**983 371**	**2 202 884**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 241 396	−7 153 053
Årets resultat		−1 897 323	692 144
Summa fritt eget kapital		**−7 138 719**	**−6 460 909**
Summa eget kapital		**−6 155 348**	**−4 258 025**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 963 203	12 322 150
Summa långfristiga skulder		**11 963 203**	**12 322 150**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	339 750	332 803
Leverantörsskulder	Not 18	1 096 243	276 353
Skatteskulder	Not 19	615	11 764
Övriga skulder	Not 20	48 733	46 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 525 328	441 111
Summa kortfristiga skulder		**3 010 669**	**1 108 220**
Summa eget kapital och skulder		**8 818 524**	**9 172 344**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 579 034	950 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 226	483 586
	−1 094 808	**1 433 682**
Erhållen ränta	5 621	6 234
Erlagd ränta	−313 497	−264 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 402 684**	**1 175 176**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 150	42 716
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 885 090	−39 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**484 556**	**1 178 109**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−76 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−76 850**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−352 000	−352 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−352 000**	**−352 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	55 706	826 109
Likvida medel vid årets början	2 581 618	1 755 509
Likvida medel vid årets slut	2 637 324	2 581 618
Kassa och Bank BR	2 637 324	2 581 618

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40 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	3 156 528	2 977 992
Hyror, lokaler	25 860	25 860
Hyror, p-platser	139 000	139 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−5 568	−5 568
Bränsleavgifter, bostäder	785 232	785 232
Kabel-tv-avgifter	166 032	166 032
Trappstäd	214 200	214 200
Övriga ersättningar	12 464	11 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−6
Summa nettoomsättning	**4 493 740**	**4 314 080**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	10 587	13 047
Försäkringsersättningar	0	154 380
Summa övriga rörelseintäkter	**10 587**	**167 427**

Not 4 Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−2 614 513	−52 354
Reparationer	−81 277	−284 597
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−81 080	−79 810
Försäkringspremier	−122 242	−106 371
Kabel- och digital-TV	−20 002	−153 244
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Serviceavtal/ Ekbergs lås och Bravida (Ronderingar)	−47 527	−25 720
Bevakningskostnader	−6 208	−8 252
Övriga utgifter, köpta tjänster	−1 250	−8 050
Snö- och halkbekämpning	−56 158	−110 091
Förbrukningsinventarier/material	−4 632	−1 000
Vatten	−387 084	−83 144
Fastighetsel	−119 208	−154 956
Uppvärmning	−957 796	−944 559
Sophantering och återvinning	−101 628	−111 052
Förvaltningsarvode drift	−536 561	−537 343
Summa driftskostnader	**−5 135 866**	**−2 660 143**

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−213 486	−169 943
IT-kostnader	−2 989	74
Arvode, yrkesrevisorer	−18 375	−12 375
Inkasso- och Krf kostnader	-23 728	−3 378
Möteskostnader	−12 489	−9 631
Kreditupplysningar och andrahanduthyrnings kostnader	−12 000	-3 780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	0	−973
Kontorsmateriel, trycksaker (Årsredovisning)	−14 119	−10 934
Telefon och porto	−29 161	−25 309
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−13 319
Medlems- och föreningsavgifter/ Intresseföreningen	−10 080	−10 080
Bankkostnader	−4 103	−3 941
Övriga externa kostnader/ Bolagsverket	−926	−2 639
Summa övriga externa kostnader	**−341 456**	**−266 229**

Not 6 Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−50 175	−50 175
Sammanträdesarvoden	−36 450	−33 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 822	0
Övriga kostnadsersättningar	−12 000	−9 194
Utbildningar	0	−10 250
Sociala kostnader	−20 365	−18 533
Summa personalkostnader	**−121 812**	**−121 452**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−306 032	−306 032
Avskrivningar Standardförbättringar	−156 203	−156 203
Avskrivning Maskiner och inventarier	−21 350	−21 350
Avskrivning Installationer	-640	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−484 225**	**−483 586**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 954
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 972	2 190
Skattefria ränteintäkter	649	1 090
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 621**	**6 234**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−323 910	−262 914
Övriga räntekostnader	0	−1 273
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−323 910**	**−264 187**

Not 10 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 150 071	10 150 071
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	7 291 050	7 291 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 753 724**	**17 753 724**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 779 490	−6 473 457
Standardförbättringar	−4 829 723	−4 673 520
	−11 609 213	**−11 146 977**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−306 032	−306 032
Årets avskrivning standardförbättringar	−156 203	−156 203
	−462 235	**−462 235**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 071 448**	**−11 609 212**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 682 275**	**6 144 511**
Varav		
Byggnader	3 064 549	3 370 582
Mark	312 603	312 603
Standardförbättringar	2 305 123	2 461 326
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 400 000
Lokaler	368 000	361 000
Totalt taxeringsvärde	**26 168 000**	**25 761 000**
varav byggnader	*19 743 000*	*20 361 000*
varav mark	*6 425 000*	*5 400 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	106 750	106 750
Inventarier och verktyg	227 633	227 633
Installationer	262 500	262 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**596 883**	**596 883**
Årets anskaffningar		
Installationer	76 850	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**673 733**	**596 883**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−33 804	−12 454
Inventarier och verktyg	−227 633	−227 633
Installationer	−262 500	−262 500
	−523 937	**−502 587**

Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−21 350	−21 350
Installationer	-640	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-21 990**	**-21 350**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**127 805**	**72 946**
Varav		
Maskiner och inventarier	51 596	72 946
Installationer	76 210	0

Not 12 Andelar i intresseföretag	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	157 500	157 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**157 500**	**157 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Avgifts- och hyresfordringar	−976	14 380
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−976**	**14 380**

Not 14 Övriga fordringar	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Skattekonto	47 719	52 613
Summa övriga fordringar	**47 719**	**52 613**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Förutbetalda försäkringspremier	64 580	57 662
Förutbetalda driftkostnader	1 712	1 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 583	88 008
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 001	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 714
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**166 876**	**148 776**

Not 16 Kassa och bank	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Transaktionskonto	2 637 324	2 581 618
Summa kassa och bank	**2 637 324**	**2 581 618**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Inteckningslån	12 302 953	12 654 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−339 750	−332 803
Långfristig skuld vid årets slut	**11 963 203**	**12 322 150**

Kreditgivare	**Räntesats***	**Villkorsändringsdag**	**Ing.skuld**	**Årets amorteringar**	**Utg.skuld**
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	429 016,00	20 000,00	409 016,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2025-09-30	486 631,00	20 000,00	466 631,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2026-06-01	1 335 784,00	38 000,00	1 297 784,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2026-12-01	2 962 470,00	50 000,00	2 912 470,00
STADSHYPOTEK	3,51%	2027-03-30	915 302,00	80 000,00	835 302,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-09-01	2 112 500,00	50 000,00	2 062 500,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2028-01-30	2 950 750,00	49 000,00	2 901 750,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2028-12-30	1 462 500,00	45 000,00	1 417 500,00
Summa			**12 654 953,00**	**352 000,00**	**12 302 953,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 750 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 359 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 604 203 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 20250701-20260630 (Nästkommande räkenskapsår). Det ska normalt redovisas som 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 kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	1 096 243	111 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	165 249
Summa leverantörsskulder	**1 096 243**	**276 353**

Not 19 Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	615	11 764
Summa skatteskulder	**615**	**11 764**

Not 20 Övriga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	48 733	46 189
Summa övriga skulder	**48 733**	**46 189**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	37 141	26 728
Upplupna driftskostnader	10 928	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 028 676	0
Upplupna elkostnader	8 579	9 987
Upplupna vattenavgifter	32 899	27 911
Upplupna värmekostnader	41 665	39 342
Upplupna kostnader för renhållning	7 193	8 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 499	3 069
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 748	325 888
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 525 328**	**441 111**

Not 22 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	14 972 000	14 972 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

I början på 2025-2026 togs beslut om att göra en dränering på två av föreningens fastigheter. Föreningen har tagit ett lån för detta projekt på 4 mkr, med en ränta på 3,31%. Föreningen har använt egna likvida medel till detta projekt, 1,1 mkr. För att täcka ränte- och amorteringskostnader, som tillkommit efter upptagning av nytt lån, så har man gjort en högre höjning av årsavgifterna, per 1 juli 2025, för att fortsatt se till att föreningen har god ekonomi.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 september 2025
Årsredovisningen undertecknades av samtliga i styrelsen den 17 oktober 2025

Karlskoga 17/10-2025
Ort och datum

Harri Juvonen
Ordförande

Hans Sidoroff

Jan Johansson

Eva Irtoft

Ole Adelborg

Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 10 2025

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Karlskogahus Nr 4, org.nr 776400-1553.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlskogahus Nr 4 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-07 till 2025-06).

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns Magnus Gustafsson & Azets Revision & Rådgivning AB 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Karlskogahus Nr 4 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-07 till 2025-06) 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 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 2025-10-23

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 135 867	2 660 143
Övriga externa kostnader	341 456	266 229
Personalkostnader	121 812	121 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	484 226	483 586
Finansiella poster	318 289	257 953
Summa kostnader	**6 401 650**	**3 789 363**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	0	73 597
Utemiljö grund	164 167	66 103
Rabatt/återbäring från RB	−1 300	−400
Serviceavtal	47 527	25 720
Städ grund	222 485	206 136
Bevakningskostnader	6 208	8 252
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 250	8 050
Snö- och halkbekämpning	56 158	110 091
Rep bostäder utg för köpta tj	0	11 007
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9 151
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 081	14 519
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 143	1 219
Rep install utg för köpta tj Värme	2 194	1 988
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 151	2 658
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 904	0
Rep markytor utg för köpta tj	19 499	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	7 990	0
Rep p-plats utg för köpta tj	10 316	3 923
Försäkringsskador	0	240 132
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	28 676	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	6 807
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 108 281	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	334 600	27 225
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	56 056	0
UH Parkering utg för köpta tj	86 900	18 323
Fastighetsel	119 208	154 956
Uppvärmning	957 796	944 559
Vatten	387 084	83 144
Avfallshantering	98 696	107 715
Extra sophämtning	2 932	0
Hyra container	0	3 337
Fastighetsförsäkring	122 242	106 371
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20 002	153 244
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	65 721	109 076
Dös-arvoden, drift	84 189	82 430
Fastighetsskatt	81 080	79 810
Förbrukningsinventarier	1 750	0
Förbrukningsmaterial	2 882	1 000
Summa driftkostnader	**5 135 867**	**2 660 143**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	4 190 kr/kvm	4 190 kr/kvm

Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	16	26
Avfallshantering	24	26
Bevakningskostnader	1	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	37
Dös-arvoden, drift	20	20
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	28	37
Fastighetsförsäkring	29	25
Fastighetsskatt	19	19
Fastighetsskötsel grund	0	18
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringsskador	0	57
Hyra container	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	5	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	0
Rep p-plats utg för köpta tj	2	1
Serviceavtal	11	6
Snö- och halkbekämpning	13	26
Städ grund	53	49
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	13	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	503	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	80	6
UH Parkering utg för köpta tj	21	4
Uppvärmning	229	225
Utemiljö grund	39	16
Vatten	92	20
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2
Summa driftkostnader	**1 225,74**	**634,88**

Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet