Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 7
Org nr: 776400-1504



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 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 2 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus 7 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga. ett större projekt gällande Radon, som påbörjades 2024 och avslutades under mitten av 2025. Man har bytt ut och tillsatt nytt ventilationssystem som ska få ner värdena på radon. Projektets kostnad var ca 3,3 mkr 2024 och har kostat ca 4 mkr under 2025.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145 % till 223 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 607 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −2 877 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	16 645 m²
Total bostadsarea	6 330 m²
Total lokalarea	803 m²

Årets taxeringsvärde	41 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 386 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2026-01-01, 1 år
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2026-01-01, 1 år
Fastighetsservice, drift	Riksbyggen	2026-01-01, 1 år
Förvaltning yttre miljö och lokalvård	Riksbyggen	2025-12-31
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Luleå Energi	2025-12-31
Kabel-Tv	Tele2	
Serviceavtal el och VVS	Bravida	2026-10-01
Bevakning	Securitas	
Anticimex	Brandskydd och Skadedjur	

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 140 tkr och planerat underhåll för 79 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar ett underhållsbehov på 8 975 tkr de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 894 tkr (124,84 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 857 tkr (261,83 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

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

..... fortsättning, tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2019	Underhåll av garage och p-platser för 9 538 kr
Renhållning	2020	Underhåll av renhållningsstation för 74 672 kr
Källartrappor och gångar	2020	Underhåll av utvändiga källartrappor och gångar för 96 065 kr
Fasader	2020	Fasadtvätt för 182 469 kr
Utebelysning	2020	Underhåll av utebelysningar för 73 609 kr
P-platser	2020	Byte av motorvärmare för 101 981 kr
Installationer	2021	Byte av låssystem för 650 783 kr
Huskropp utvändigt	2021	Takrenovering för 416 539 kr
P-Platser	2021	Målning p-platser för 15 089 kr
Ventilation	2022	Förarbete inför frånluftslösning av takfläkt, för 10 350 kr
Installationer	2022	Belysning i källare, vinden och parkering för 431 527 kr
Tak	2022	Underhåll av tak för 350 419 kr
P-platser	2022	Uppförande av fyra nya p-platser för laddstolpar, för 6 965 kr
Installationer Ventilation	2023	Ventilation/radon i bostäder för 1 410 462 kr
Markytor	2023	Markytor för 464 364 kr
Garage och p-platser	2023	P-platser för 11 853 kr
Bostäder, Spiskåpor	2024	Underhåll av spiskåpor för 92 813 kr
Renhållningsstation	2024	Underhåll gällande belysning i soprum för 16 232 kr
Tvättstuga	2024	Byte av armaturer, ny tvättmaskin/mangel i tvättstuga för 88 060 kr
Installationer	2024	Underhåll av Undercentral, byte av DUC för 49 998 kr
Markytor	2024	Byte av brunnslock för 37 296 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	66 895 kr
Markytor	12 500 kr

Efter senaste stämman 2025-05-06 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Terje Wormdal	Ordförande	2027
Christina Gunnarsson	Sekreterare	2026
Lasse Pyrrö	Ledamot	2027
Karin Ingeström	Ledamot	2026
Karin Gustavsson	Ledamot	2027
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Andersson	Suppleant	2026
Veronica Eriksen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen påbörjade ett större project gällande Radon under 2023. Då det finns krav på mätvärden gällande Radon så har föreningen ett krav på att åtgärda för höga värden som funnits i fastigheterna. Ventilationssystemet har bytts ut och man har även justerat de befintliga, och detta ska få ner värdena på radon. Projektet kostade ca 1,4 mkr under 2023 och ca 3,3 mkr under 2024. Under 2025 har projektet fortsatt och slutförts. Kostnaden för projektet, under 2025, blev ca 4 mkr. Föreningen har under 2024 tagit ett lån på 3 mrk och under 2025 tagit ett lån på 5 mkr för att täcka kostnaderna gällande projetet för Radon. Kostnaden har lagts på konto för Radon och har inte berört Underhållskostnader/Investeringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 15 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01. Föreningen har lyft nya lån under 2024 och 2025, på 3 respektive 5 mkr, vilket inneburit att man, enligt budget inför projektet, gjort en större höjning av årsavgifterna för 2025 och 2026.
Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 801 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat 4 st laddstolpar för elbil, 2023.
- Under 2024 och 2025 har föreningen gjort ett större projekt gällande Radon i föreningen. Detta innebär att luft och boende miljö har förbättrats i alla bostäder, i fastigheterna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 255 017 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 24 586 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 093	5 357	5 049	4 878	4 781
Resultat efter finansiella poster*	−3 484	−3 287	−1 484	56	−197
Balansomslutning	13 862	13 383	12 995	15 022	15 398
Soliditet %*	−37	−13	12	20	20
Likviditet %	223	145	212	266	287
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	93	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,6	1,5	1,3	1,2	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	785	665	640	627
Driftkostnader kr/kvm	1 124	1 029	761	548	575
Energikostnad kr/kvm*	310	273	256	225	221
Sparande kr/kvm*	−391	−337	135	195	198
Ränta kr/kvm	66	39	29	29	31
Skuldsättning kr/kvm*	2 464	1 845	1 475	1 527	1 594
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 777	2 079	1 669	1 728	1 633
Räntekänslighet %*	3,1	2,6	2,2	2,4	2,5

* 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:
2023 påbörjade föreningen ett större projekt gällande radonvärden som låg för högt. 2023 gjorde man ett första hus, där summan blev ca 1,4 mkr och 2024 beslutade man om att det gav ett positivt resultat så att man skulle fortsätta med resterande hus. Projektet visade sig fungera och radonhalten blev lägre. Projektet beräknas kosta ca 7-7,5 mkr. Under 2024 har projektet kostat föreningen ca 3,3 mkr, resterande blev färdigt under bokslutsåret 2025 där kostnaden uppgick till ca 4 mkr. Första delen, under 2023, betalade föreningen med egna likvida medel, 2024 tog man ett lån på 3 mkr och slutligen under 2025 blev det slutliga lånet på 2025. Då föreningen har behövt ta lån och fått både extra ränte- och amorteringskostnader så har det påverkat föreningens årsresultat negativt. Därtill har även föreningens driftkostnader ökat, så som fjärrvärme-, vatten- och elkostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 214	6 399 209	−4 966 165	−3 286 515
Disposition enl. årsstämmobeslut			−3 286 515	3 286 515
Reservering underhållsfond		1 875 000	−1 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−79 395	79 395	
Årets resultat				−3 484 112
Vid årets slut	**149 214**	**8 194 814**	**−10 048 285**	**−3 484 112**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 252 681
Årets resultat	−3 484 112
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 395
Summa	**−13 532 397**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 13 532 397**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 093 025	5 357 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 983	0
Summa rörelseintäkter		**6 125 007**	**5 357 042**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−8 048 978	−7 371 044
Övriga externa kostnader	Not 5	−287 685	−271 876
Personalkostnader	Not 6	−128 167	−135 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−606 888	−587 891
Summa rörelsekostnader		**−9 071 717**	**−8 366 133**
Rörelseresultat		**−2 946 710**	**−3 009 092**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	423	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−537 825	−277 743
Summa finansiella poster		**−537 402**	**−277 424**
Resultat efter finansiella poster		**−3 484 112**	**−3 286 515**
Årets resultat		**−3 484 112**	**−3 286 515**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 193 048	7 708 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	198 296	259 879
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	289 317	314 519
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 11	48 876	53 206
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 729 537**	**8 336 425**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 711 000	1 711 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 711 000**	**1 711 000**
Summa anläggningstillgångar		**9 440 538**	**10 047 425**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 681	7 995
Övriga fordringar	Not 14	29 892	29 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	432 825	344 879
Summa kortfristiga fordringar		**467 398**	**382 243**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 953 756	2 953 613
Summa kassa och bank		**3 953 756**	**2 953 613**
Summa omsättningstillgångar		**4 421 154**	**3 335 855**
Summa tillgångar		**13 861 692**	**13 383 280**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 214	149 214
Fond för yttre underhåll		8 194 813	6 399 209
Summa bundet eget kapital		**8 344 027**	**6 548 423**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 048 285	−4 966 165
Årets resultat		−3 484 112	−3 286 515
Summa fritt eget kapital		**−13 532 397**	**−8 252 681**
Summa eget kapital		**−5 188 370**	**−1 704 258**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 232 541	12 787 196
Summa långfristiga skulder		**15 232 541**	**12 787 196**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 344 045	373 540
Leverantörsskulder	Not 18	502 946	213 960
Skatteskulder	Not 19	17 869	17 219
Övriga skulder	Not 20	102 348	29 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	850 312	1 666 198
Summa kortfristiga skulder		**3 817 520**	**2 300 342**
Summa eget kapital och skulder		**13 861 692**	**13 383 280**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−2 946 710	−3 009 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	606 888	587 891
	−2 339 822	**−2 421 201**
Erhållen ränta	423	319
Erlagd ränta	−504 375	−264 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−2 843 774**	**−2 685 405**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−85 155	−96 664
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−486 777	1 064 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−3 415 706**	**−1 717 582**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier, maskiner	0	-235 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−235 250**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−584 150	−402 450
Upptagna lån	5 000 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 415 850**	**2 597 550**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 000 144	644 718
Likvida medel vid årets början	2 953 613	2 308 895
Likvida medel vid årets slut	3 953 756	2 953 613
Kassa och Bank BR	3 953 756	2 953 613

Noter

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Garage / Fönster	Linjär	25 år
Markanläggningar	Linjär	20/50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 717 508	4 971 624
Hyror, lokaler	113 028	113 028
Hyror, garage	109 501	109 800
Hyror, p-platser	207 010	207 180
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−48 094	−45 804
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−5 463	−600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−43 285	−36 040
Elavgifter	20 950	25 772
Övriga ersättningar	19 757	12 086
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−4
Summa nettoomsättning	**6 090 908**	**5 357 042**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	34 100	0
Summa övriga rörelseintäkter	**34 100**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−79 395	−284 399
Reparationer	−140 127	−175 784
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−135 910	−135 260
Försäkringspremier	−189 779	−169 446
Kabel- och digital-TV	−294 624	−294 690
Pcb/Radonsanering	−4 092 712	−3 394 528
Återbäring från Riksbyggen	2 200	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 331	−26 337
Serviceavtal/ Anticimex, Ekbergs lås och Voltiva	−65 298	−64 339
Obligatoriska besiktningar, Lekparksbesiktning, Expansionskärl	−23 243	0
Bevakningskostnader	−12 450	−11 650
Övriga utgifter, köpta tjänster	−16 843	−77 616
Snö- och halkbekämpning	−152 478	−13 423
Förbrukningsinventarier/material	−23 287	−3 892
Vatten	−406 312	−276 717
Fastighetsel	−598 987	−575 494
Uppvärmning	−1 213 904	−1 102 648
Sophantering och återvinning	−130 711	−123 548
Förvaltningsarvode drift	−450 786	−641 773
Summa driftskostnader	**−8 048 978**	**−7 371 044**

Not 5 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−158 729	−160 627
IT-kostnader	−30 009	−23 574
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−15 000
Möteskostnader	−5 786	−5 701
Kreditupplysningar	−777	−380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, nya p-plats kontrakt	−13 067	−7 494
Representation/Gåvor	0	−2 490
Kontorsmateriel	−21 781	−14 132
Telefon och porto	−19 341	−19 338
Medlems- och föreningsavgifter/Intresseföreningen	−11 232	−11 232
Bankkostnader	−4 317	−4 321
Övriga externa kostnader/ Bolagsverket m.m	−3 895	−7 588
Summa övriga externa kostnader	**−287 685**	**−271 876**

Not 6 Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−54 250	−51 300
Sammanträdesarvoden	−28 350	−21 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−28 694	−44 050
Övriga kostnadsersättningar	−1 270	−1 588
Utbildningar	−2 350	−1 950
Sociala kostnader	−13 253	−14 785
Summa personalkostnader	**−128 167**	**−135 322**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−177 357	−177 357
Avskrivning Markanläggningar	−48 839	−48 839
Avskrivningar Standardförbättringar	−289 578	−289 578
Avskrivning Övriga avskrivningar	−4 330	−4 937
Avskrivning Maskiner och inventarier	−68 649	−49 045
Avskrivning Installationer	−18 135	−18 135
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−606 888**	**−587 891**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60	128
Skattefria ränteintäkter	363	191
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**423**	**319**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−474 254	−276 258
Övriga räntekostnader	−241	−1 485
Övriga finansiella kostnader, Nytt lån	−63 330	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−537 825**	**−277 743**

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 867 830	8 867 830
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	11 126 938	11 126 938
Markanläggning	976 774	976 774
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 382 114**	**21 382 114**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 914 383	−6 737 026
Standardförbättringar/ombyggnationer	−6 147 237	−5 857 660
Markanläggningar	−611 673	−562 834
	−13 673 293	**−13 157 520**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−177 356	−177 356
Årets avskrivning standardförbättringar/ombyggnationer	−289 578	−289 578
Årets avskrivning markanläggningar	−48 839	−48 839
	−515 773	**−515 773**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 189 066**	**−13 673 293**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 193 049**	**7 708 821**
Varav		
Byggnader	1 776 091	1 953 447
Mark	410 572	410 572
Standardförbättringar/ombyggnationer	4 690 123	4 979 701
Markanläggningar	316 263	365 101
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Lokaler	1 627 000	1 627 000
Totalt taxeringsvärde	**41 871 000**	**41 386 000**
varav byggnader	*31 362 000*	*32 600 000*
varav mark	*10 509 000*	*8 786 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	307 913	72 663
Inventarier och verktyg	346 375	346 375
Installationer	280 079	280 079
Övriga anläggningstillgångar	145 358	145 358
	1 079 725	**844 475**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	235 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 079 725**	**1 079 725**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−48 034	−6 055
Inventarier och verktyg	−261 575	−254 509
Installationer	−50 359	−32 224
Övriga anläggningstillgångar	−92 151	−87 214
	−452 120	**−380 002**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−61 583	−41 978
Inventarier och verktyg	−7 067	−7 067
Installationer	−18 135	−18 135
Övriga anläggningstillgångar	−4 330	−4 937
	−91 115	**−72 118**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−109 616	−48 034
Inventarier och verktyg	−268 642	−261 575
Installationer	−68 495	−50 359
Övriga anläggningstillgångar	−96 482	−92 151
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−543 235**	**−452 120**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**536 489**	**627 604**
Varav		
Maskiner och inventarier	198 296	259 879
Inventarier och verktyg	77 733	84 800
Installationer	211 584	229 720
Övriga anläggningstillgångar	48 876	53 206

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 711 000	1 711 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**1 711 000**	**1 711 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−297	3 017
Kundfordringar	4 978	4 978
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 681**	**7 995**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 892	29 369
Summa övriga fordringar	**29 892**	**29 369**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	202 211	189 779
Förutbetalda driftkostnader	3 323	3 113
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 631	145 987
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 911	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 749	6 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**432 825**	**344 879**

Not 16 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	3 953 756	2 953 613
Summa kassa och bank	**3 953 756**	**2 953 613**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 576 586	13 160 736
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−509 100	−373 540
Långfristig skuld vid årets slut	**17 067 486**	**12 787 196**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-12-30	86 450,00	0,00	86 450,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2026-03-30	467 645,00	0,00	32 700,00	434 945,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2026-09-30	1 450 000,00	0,00	50 000,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-03-01	843 601,00	0,00	80 000,00	763 601,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-09-30	2 973 750,00	0,00	105 000,00	2 868 750,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-12-30	872 658,00	0,00	37 500,00	835 158,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2028-07-30	1 872 500,00	0,00	30 000,00	1 842 500,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2028-09-30	1 450 000,00	0,00	50 000,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2029-01-30	1 459 132,00	0,00	30 000,00	1 429 132,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2029-04-30	1 685 000,00	0,00	30 000,00	1 655 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2030-04-30	0,00	3 000 000,00	52 500,00	2 947 500,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2030-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			**13 160 736,00**	**5 000 000,00**	**584 150,00**	**17 576 586,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 576 856 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	502 946	213 960
Summa leverantörsskulder	**502 946**	**213 960**

Not 19 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	17 869	17 219
Summa skatteskulder	**17 869**	**17 219**

Not 20 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	74 209	0
Skuld sociala avgifter och skatter	28 139	29 425
Summa övriga skulder	**102 348**	**29 425**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	76 248	42 799
Upplupna driftskostnader	0	8 642
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 725	977 255
Upplupna elkostnader	57 907	58 138
Upplupna vattenavgifter	35 650	29 797
Upplupna värmekostnader	155 569	131 901
Upplupna kostnader för renhållning	8 305	6 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 410	17 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	505 498	393 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**850 312**	**1 666 198**

Not 22 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 353 490	14 693 390

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 februari 2026

Årsredovisningen undertecknas den 24/2 2026

Terje Wormdal, Ordförande

Christina Gunnarsson, Ledamot

Karin Ingeström, Ledamot

Lasse Pyrrö, Ledamot

Karin Gustavsson, Ledamot

Ingalill Svensson, Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2026

Azets Revision och Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7, org.nr 776400-1504.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 ansvar

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2026-03-18

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 048 978	7 371 044
Övriga externa kostnader	287 685	271 876
Personalkostnader	128 167	135 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	606 888	587 891
Finansiella poster	537 402	277 424
Summa kostnader	**9 609 119**	**8 643 557**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Utemiljö grund	111 050	374 453
Utemiljö extra	31 875	2 188
Pcb/radon	4 092 712	3 394 528
Rabatt/återbäring från RB	−2 200	−500
Systematiskt brandskyddsarbete	24 331	26 337
Serviceavtal	65 298	64 339
Städ grund	116 229	82 340
Städ extra	75 534	66 183
Obligatoriska besiktningskostnader	23 243	0
Bevakningskostnader	12 450	11 650
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 843	77 616
Snö- och halkbekämpning	152 478	13 423
Rep bostäder utg för köpta tj	10 140	10 461
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	12 953
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 410	36 482
Rep installationer utg för köpta tj	0	8 700
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	28 191	10 205
Rep install utg för köpta tj Värme	13 238	11 205
Rep install utg för köpta tj Ventilation	863	0
Rep install utg för köpta tj El	1 794	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 791	17 206
Rep huskropp utg för köpta tj	11 060	13 728
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	23 641	9 696
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 445	9 372
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	29 968
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	11 098	0
Rep garage utg för köpta tj	3 219	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	5 807
Försäkringsskador/vattenskador	1 238	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	92 813
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	16 232
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	88 060
UH installationer utg för köpta tj Värme	66 895	49 998
UH Markytor utg för köpta tj	0	37 296
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	12 500	0
Fastighetsel	598 987	575 494
Uppvärmning	1 213 904	1 102 648
Vatten	406 312	276 717
Avfallshantering	121 092	111 202
Extra sophämtning	0	5 413
Hyra container	9 619	6 933
Fastighetsförsäkring	189 779	169 446
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	294 624	294 690
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	62 460	60 616
Extradebiteringar teknisk förvaltning	29 824	8 151

Dös-arvoden, drift	23 815	37 005
Underhållsplanering	0	8 663
Felanmälan/jour	0	2 176
Fastighetsskatt	135 910	135 260
Förbrukningsinventarier	18 845	0
Förbrukningsmaterial	4 442	3 892
Summa driftkostnader	**8 048 978**	**7 371 044**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	6 330 kr/kvm	6 330 kr/kvm

Belopp i kr	2025	2024
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	10	10
Avfallshantering	19	18
Bevakningskostnader	2	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	47
Dös-arvoden, drift	4	6
Extra sophämtning	0	1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	5	1
Fastighetsel	95	91
Fastighetsförsäkring	30	27
Fastighetsskatt	21	21
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Hyra container	2	1
Obligatoriska besiktningskostnader	4	0
Pcb/radon	647	536
Rep bostäder utg för köpta tj	2	2
Rep garage utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	5
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	10	10
Snö- och halkbekämpning	24	2
Städ extra	12	10
Städ grund	18	13
Systematiskt brandskyddsarbete	4	4
UH bostäder utg för köpta tj	0	15
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	14
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3
UH installationer utg för köpta tj Värme	11	8
UH Markytor utg för köpta tj	0	6
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	2	0
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	192	174
Utemiljö extra	5	0
Utemiljö grund	18	59
Vatten	64	44
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	12
Summa driftkostnader	**1 271,56**	**1 164,46**

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlskogahus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus nr 7 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet