

Årsredovisning

Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 1

776400-1561

Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlskogahus nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1941 och nuvarande stadgar registrerades 1974. Nya stadgar finns antagna med två stämmor på varandra 2018. Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

Årets resultat är sämre än föregående år, bland annat pga takbytet.

I resultatet ingår avskrivningar 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flygeln 1, i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 80 bostadsrätter (hyreslägenheten (1 st) som föreningen hade tidigare, omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt 2020-09-24). Byggnaderna är uppförda 1941. Fastighetens adress är Riksbyggevägen 2 A-B, 4 A-C, 6 A-B, 8 A-C, 10 A-B, 12 A-C, 14 A-B och 16 A-C i Karlskoga samt Riksbyggevägen 16 för garage- och förrådsbyggnaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok mindre	2 rok större	Summa
16	32	32	80

Dessutom tillkommer:

P-platser

84, varav 7 st är besöksplatser.

Total tomtarea: 4 120 m²
Total bostadsarea: 3 304 m²

Årets taxeringsvärde 20 120 000 kr
Fg års taxeringsvärde 16 702 000 kr

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 277 tkr och planerat underhåll för 2 593 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 979 tkr per år (senast uppdaterad 2023-01-30), som motsvarar en kostnad på 599 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 785 tkr (senast uppdaterad 2023-01-30). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 979 tkr (599 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (61 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

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Underhåll	2010	Byte värmevl samt kallvattensrör
Underhåll	2014	Trapphusrenovering
Underhåll	2015	Förvärv Flygeln 2 + 3, 2 776 m ²
Underhåll	2018	Uppförande av garage- och förrådsbyggnad
Underhåll	2019	Återställning mark vid nybyggnation.
Underhåll	2021	Stamrenovering (relining)
Underhåll	2022	Takbyte 4 hus med solpaneler på 4 hus

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp</u>
Takbyte m solpaneler	2 409 tkr (solpaneler 1 058 tkr är bokförda för avskrivning)

Kommande underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>	<u>Belopp</u>
Takbyte, resterande 4 hus	2023	2 mkr
P-plats m laddstation	2023	40 tkr

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Anders Eklund	Ordförande	2023
Susanne Aureliusson	Vicevärd	2023
Jauko Kilpelainen	Vice ordförande	2024
Karin Andersson	Sekreterare	2024
Camilla Collin	Styrelseledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Merja Keithä	Suppleant	2023
Stefan Kahlin	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat tom ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat tom ordinarie stämma
Gösta Pettersson	2023
Börje Karlsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift förändrades 2022-07-01 då den höjdes med 8 %.
Styrelsen beslutade om höjning av årsavgift med 6 % från 2023-01-01.
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 903 kr/m²/år.

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 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 antal personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st).

Föreningen kommer att byta namn till Brf Flygeln vid nästa föreningsstämma, som också blir den andra och slutgiltiga röstningsomgången.

Föreningen har haft två anställda under året, som städade trappor och tvättstugor. Föreningen har även under året betalat ut ersättning för gräsklippning, gårdsstädning, snöskottning samt för årets städdagar på våren och hösten, som haft god uppslutning. Plogning och sandning har utförts av entreprenör via LBC. Under året har reparation skett efter lägenhetsbrand i hus 4 samt av en mindre vattenskada. Belysningen i tvättstugorna har bytts ut mot led.

Flerårsöversikt i (tkr)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	3 422	3 303	3 188	3 086	3 095
Resultat efter finansiella poster	-2 519	-1 587	280	132	347
Soliditet (%)	19	41	48	45	44

Förändringar i eget kapital

<u>Eget kapital</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Fritt</u>	<u>Fritt</u>
	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	240 230	6 449 760	38 755	883 325	-1 586 639
Resultatdisp enl föreningsstämman; Reservering underhållsfond			200 000	-1 586 639	1 586 639
Ianspråktagande av underhållsfond			-238 755	-200 000	
Avskrivning av uppskriven tillg.		-179 160		179 160	
Årets resultat					-2 519 102
Belopp vid årets utgång	240 230	6 270 600	0	485 398	-2 519 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-703 313
Årets resultat	-2 519 102
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 755
Summa	-3 183 660

Styrelsen föreslår följande disposition
till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	0
-----------------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 422 034	3 302 971
Övriga ersättningar och intäkter		0	5 584
Summa rörelseintäkter		3 422 034	3 308 555
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-2 927 405	-2 032 788
Taxebundna kostnader	4	-1 447 734	-1 348 691
Övriga fastighetskostnader/externa kostnader	5	-599 469	-661 414
Personalkostnader	6	-371 304	-367 362
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 647	-331 311
Summa rörelsekostnader		-5 719 558	-4 741 566
Rörelseresultat		-2 297 525	-1 433 011
Finansiella poster			
Resultatet från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 625	-153 676
Summa finansiella poster		-221 577	-153 628
Resultat efter finansiella poster		-2 519 102	-1 586 639
Resultat före skatt		-2 519 102	-1 586 639
Årets resultat		-2 519 102	-1 586 639



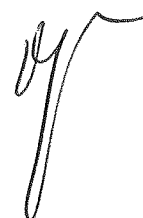
BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 038 965	13 342 626
Inventarier, verktyg och installationer	8	26 436	38 022
Summa materiella anläggningstillgångar		14 065 401	13 380 648
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1	1
Andra långfristiga fordringar	10	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 501	1 501
Summa anläggningstillgångar		14 066 902	13 382 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		635 878	568 687
Övriga fordringar		69 702	34 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		705 580	602 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 560 203	710 311
Summa kassa och bank		3 560 203	710 311
Summa omsättningstillgångar		4 265 783	1 313 049
SUMMA TILLGÅNGAR		18 332 685	14 695 198



EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2022-12-31	2021-12-31
Eget Kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		240 230	240 230
Uppskrivningsfond		6 270 600	6 449 760
Fond för yttre underhåll		0	38 755
Summa bundet eget kapital		6 510 830	6 728 745
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-485 398	883 326
Årets resultat		-2 519 102	-1 586 639
Summa fritt eget kapital		-3 004 500	-703 313
Summa eget kapital		3 506 330	6 025 432
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 850 846	7 078 525
Summa långfristiga skulder		12 850 846	7 078 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	231 307	189 932
Leverantörsskulder	12	592 381	377 079
Skatteskulder	13	9 299	4 884
Övriga skulder	14	6 601	18 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 135 920	1 001 020
Summa kortfristiga skulder		1 975 508	1 591 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 332 685	14 695 198



NOTER

Not 1. Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2
Solpaneler	4
<i>Mark är inte föremål för avskrivningar.</i>	
Inventarier, verktyg och installation	10-20

Inventarier med livslängd 5 år, har en avskrivning med 20 %.
Inventarier med livslängd 10 år, har en avskrivning med 10 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen

Not 2. Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyror, lägenhet	0	0
Årsavgift, bostäder	2 992 589	2 908 781
Hyror, förråd	4 500	4 500
Hyror, p-plats	131 488	138 280
Kabel-TV	124 081	125 940
Lägenhetsel	120 985	122 304
Fakturerade kostnader	48 391	3 167
Summa	3 422 034	3 302 971

Not 3. Fastighetsskötsel

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Yttre skötsel, vinter	49 052	28 279
Yttre skötsel, sommar	2 226	13 002
Rep garage/p-platser	36 091	136 189
Rep bostäder	74 209	106 646
Rep gem utrymmen	100 444	62 610
Rep och underhåll, tvättstuga	65 900	54 685
Rep fönster	0	2 449
Bevakningskostnader	5 172	6 123
Städ, material	1 374	4 435
Underhåll gem utrymmen	183 561	1 618 370
Underhåll tak	2 409 376	0
Summa	2 927 405	2 032 788

Not 4. Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	605 977	457 148
Fjärrvärme	577 619	602 934
Vatten	179 634	198 885
Avfallshantering	84 504	89 724
Summa	1 447 734	1 348 691

Not 5. Övriga fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäkringspremier	83 954	93 649
Kabel-TV-avgift	142 562	145 192
Fastighetsskatt	60 360	50 106
Övriga externa kostnader	156 402	76 825
Serviceavtal	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Ersättning revisor	15 625	13 750
Redovisningskostnader	136 500	115 500
Självrisker vid skada	0	166 450
Övriga förvaltningskostnader	4 066	-58
Summa	599 469	661 414

Not 6. Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse	116 400	111 200
Övriga anställda	202 140	196 320
Sociala kostnader	52 764	59 842
Summa	371 304	367 362

Not 7. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	9 432 368	9 432 368
Förändring anskaffningsvärden	-	-
Inköp	1 058 400	-
Utgående anskaffningsvärden	10 490 768	9 432 368
Ingående avskrivningar	-2 539 504	-2 403 773
Förändring av avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-182 901	-140 565
Utgående avskrivningar	-2 722 405	-2 544 338
Ingående uppskrivningar	6 449 760	6 628 920
Förändring av uppskrivning	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-179 160	-179 160
Utgående uppskrivningar	6 270 600	6 449 760
Restvärde vid årets slut	14 038 965	13 342 626
Byggnader	10 837 965	10 141 626
Mark	3 201 000	3 201 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 120 000	16 702 000
Lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	20 120 000	16 702 000
varav byggnader	16 000 000	13 200 000
varav mark	4 120 000	3 502 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	499 434	499 434
Årets anskaffning	0	0
Summa anskaffningsvärden	499 434	499 434
Akkumulerade avskrivningar	-461 412	-449 826
Årets avskrivningar	-11 586	-11 586
Summa ackumulerade avskrivningar	-472 998	-461 412
Redovisat värde	26 436	38 022

Not 9. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde, andelar Riksbyggen	1	1
Utgående anskaffningsvärde, andelar Riksbyggen	1	1

Not 10. Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående anskaffningsvärden	1 500	1 500



Not 11. Övriga skulder kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	7 082 153	7 268 457
Nya lån	6 000 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-231 307	-189 932
Långfristig skuld vid årets slut	12 850 846	7 078 525

Långgivare	Ränta	Villkorsändring	Ing skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort	Utg. Skuld
SHB	1,89 %	2023-06-30	419 150		11 180	407 970
SHB	2,09 %	2023-10-30	653 854		15 571	638 283
SHB	1,69 %	2024-10-30	704 896		14 684	690 212
SHB	1,68 %	2024-12-01	353 280		7 360	345 920
SHB	1,80 %	2025-01-30	456 876		10 096	446 780
SHB	1,80 %	2025-01-30	1 468 080		33 944	1 434 136
SHB	1,72 %	2026-04-30	683 606		15 364	668 242
SHB	1,72 %	2026-04-30	672 318		15 108	657 210
SHB	1,76 %	2026-12-01	697 000		17 000	680 000
SHB	4,05 %	2023-03-30	1 159 400 (KB)		31 000	1 128 400
SHB	4,45 %	2027-09-01		3 000 000	7 500	2 992 500
SHB	4,45 %	2032-09-01		3 000 000	7 500	2 992 500
Summa			7 268 460	6 000 000	186 307	13 082 153

Not 12. Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från kunder	-13 770	-9 943
Leverantörsskulder	606 151	387 022
Summa leverantörsskulder	592 381	377 079

Not 13. Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	8 638	2 905
Beräknad särskild löneskatt	661	1 979
Summa skatteskulder	9 229	4 884

Not 14. Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	3 717	8 944
Lagstadgade sociala avgifter	2 884	9 382
Summa	6 601	18 326

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	110 400	99 600
Beräknade upplupna lagstadgade soc avg	0	2 626
Upplupna avtalade soc avg	0	3 219
Upplupna räntekostnader	35 099	16 549
Förutbetalda intäkter/avgifter	868 181	755 028
Övr upplupna kostnader och förutbet intäkter	122 240	123 998
Summa	1 135 920	1 001 020

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 612 000	7 826 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Händelse efter balansdagen

Höjning av årsavgifterna har varit tvunget för att föreningen ska ha möjlighet att kunna genomföra takbyte och investering i solceller. Takbyte kommer att slutföras under första kvartalet 2023 samt kommer en laddstation för elbil beredas. Ökande ränte- och energikostnader kan medföra att ytterligare avgiftshöjningar krävs framöver.



Underskrifter

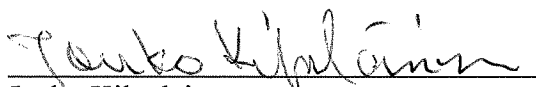
Karlskoga 2023-03-09



Anders Eklund
Ordförande



Susanne Aureliusson
Vicevärd



Jauko Kilpeläinen
Vice ordförande



Karin Andersson
Sekreterare



Camilla Collin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02
KPMG



Auktoriserad revisor
Magnus Gustafsson