

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fågelbäret
Org nr: 733600-1222



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilaga: Hållbarhetsredovisning 2024-2025 (utgör ej föremål för revision)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fågelbäret får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-27. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fågelbäret 1 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 50 lägenheter och 1 lokal (fritidsgård) som hyrs ut till Tjust Fastigheter. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adresser är Jättegatan 28 och Tomtegatan 11-15 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 32 743 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RBFörsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Antal	Lokaler/förråd	Garage	P-platser
2	20	28	50	14	25	33

Total bostadsarea bostadsrätt 3 350 m²

Total garagearea hyresrätt 325 m²

Total lokalarea hyresrätt 312 m²

Total intäktsyta 3 987 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telenor	Tv
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel

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 257 tkr och planerat underhåll för 10 tkr (byte frånluftsfläkt tvättstuga).

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. Åtgärder enligt underhållplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 615 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte värmecentral	2022
Utemiljö	2016/2017
Säkerhetsdörrar	2011
Stambyte	2006

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Appelqvist	Ordförande	2025
Hannele Andersson	Sekreterare	2026
Robert Svensson	Vice ordförande	2025
Irene Nilsson	Ledamot	2026
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Göthe	Suppleant	2025
Göte Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2025
Jens Engström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sieglinde Weber	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hult (sammankallande)	2025
Shahla Roxy Mossa	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6,3% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 977 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 445	3 260	3 048	2 990	2 977
Resultat efter finansiella poster	417	323	-402	238	305
Soliditet %	30	27	25	26	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	88	88	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	923	871	810	794	794
Energikostnad kr/kvm	215	205	191	182	167
Sparande kr/kvm	188	187	152	156	190
Skuldsättning kr/kvm	2 010	2 077	2 143	2 210	2 277
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 393	2 472	2 551	2 630	2 710
Räntekänslighet %	2,6	2,8	3,1	3,3	3,4

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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, här även tv-avgifter) 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, här även tv-avgifter).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

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 intäktsytan. 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, här även tv-avgifter) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	323 472	3 909 694	-1 266 884	323 008
Disposition enl. årsstämmobeslut			323 008	-323 008
Reservering underhållsfond		615 000	-615 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 559	9 559	
Årets resultat				416 832
Vid årets slut	323 472	4 515 135	-1 549 317	416 832

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-943 876
Årets resultat	416 832
Årets fondreservering	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 559
Summa	-1 132 486

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 132 486**

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	3 444 893	3 260 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	1 335
Summa rörelseintäkter		3 445 193	3 261 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 505 349	-1 418 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 054 109	-1 022 138
Personalkostnader	Not 6	-93 619	-94 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 643	-374 673
Summa rörelsekostnader		-2 974 719	-2 910 079
Rörelseresultat		470 474	351 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 048	123 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 691	-152 083
Summa finansiella poster		-53 643	-28 620
Resultat efter finansiella poster		416 832	323 008
Årets resultat		416 832	323 008

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	7 040 780	7 345 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	139 870	157 239
Summa materiella anläggningstillgångar		7 180 651	7 502 293
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		7 338 151	7 659 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		200	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	353 340	358 417
Summa kortfristiga fordringar		353 540	358 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 729 745	4 219 272
Summa kassa och bank		4 729 745	4 219 272
Summa omsättningstillgångar		5 083 286	4 577 767
Summa tillgångar		12 421 436	12 237 560

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 472	323 472
Fond för yttre underhåll		4 515 135	3 909 694
Summa bundet eget kapital		4 838 607	4 233 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 549 317	-1 266 884
Årets resultat		416 832	323 008
Summa fritt eget kapital		-1 132 486	-943 876
Summa eget kapital		3 706 121	3 289 290
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	6 183 842	8 015 022
Summa långfristiga skulder		6 183 842	8 015 022
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	1 831 180	265 000
Leverantörsskulder		264 164	288 339
Skatteskulder		5 875	11 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	430 254	368 188
Summa kortfristiga skulder		2 531 473	933 248
Summa eget kapital och skulder		12 421 436	12 237 560

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	470 474	351 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 643	374 673
	792 117	726 301
Erhållen ränta	132 724	66 051
Erlagd ränta	-167 992	-148 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	756 849	643 560
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 721	-13 682
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	32 346	194 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	775 474	824 769
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-56 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 813
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-265 000	-265 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 000	-265 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	510 474	502 456
Likvida medel vid årets början	4 219 272	3 716 815
Likvida medel vid årets slut	4 729 745	4 219 272

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	Slutår
Tillkommande utgifter (stammar)	Linjär	40	2046
Tillkommande utgifter (säkerhetsdörrar)	Linjär	40	2050
Markanläggning (utemiljö)	Linjär	25	2042
Installation inomhusgivare	Linjär	10	2033
Installation vattenstrålsamlare	Linjär	10	2034

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
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	3 078 072	2 903 688
Hyror, lokaler	268 416	261 768
Hyror, garage	66 233	66 240
Hyror, p-platser	13 333	13 465
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 432	-1 886
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 395	-2 397
Tv-avgifter	15 000	15 125
Övriga ersättningar	7 466	4 369
Summa nettoomsättning	3 444 893	3 260 372

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	300	1 335
Summa övriga rörelseintäkter	300	1 335

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-9 559	-48 105
Reparationer	-256 656	-156 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 630	-96 520
Försäkringspremier	-86 839	-75 408
Tv och bredband	-20 393	-19 552
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 352	-2 277
Obligatoriska besiktningar	-3 062	-15 431
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 500	0
Snö- och halkbekämpning	-37 274	-92 296
Förbrukningsinventarier	-4 572	-4 207
Vatten	-213 542	-169 018
Fastighetsel	-154 514	-155 170
Uppvärmning	-489 871	-493 667
Sophantering och återvinning	-115 885	-91 000
Summa driftskostnader	-1 505 349	-1 418 381

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-997 343	-965 524
Arvode, yrkesrevisorer	-25 925	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-15 914	-21 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 464	-3 318
Medlemsavgift Intresseföreningen	-4 500	-4 500
Bankkostnader	-2 962	-2 991
Summa övriga externa kostnader	-1 054 109	-1 022 138

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-34 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-35 200	-36 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-16 919	-17 267
Summa personalkostnader	-93 619	-94 887

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning markanläggningar	-56 378	-56 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-247 896	-302 819
Avskrivning installationer	-17 369	-15 475
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-321 643	-374 673

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 706 000	2 706 000
Mark	855 000	855 000
Tillkommande utgifter	10 311 452	10 311 452
Markanläggningar	1 409 455	1 409 455
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 281 907	15 281 907

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 706 000	-2 706 000
Tillkommande utgifter	-4 836 205	-4 533 386
Markanläggningar	-394 647	-338 269
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-247 896	-302 819
Årets avskrivning markanläggningar	-56 378	-56 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 241 127	-7 936 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 040 780	7 345 054

Varav

Mark	855 000	855 000
Tillkommande utgifter	5 227 351	5 475 247
Markanläggningar	958 429	1 014 808

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	363 688	306 875
Årets anskaffningar		
Installationer	0	56 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	363 688	363 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-206 449	-190 974
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 369	-15 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-223 818	-206 449
Restvärde enligt plan vid årets slut	139 870	157 239

Not 10 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
315 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	157 500	157 500
Summa långfristiga fordringar	157 500	157 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	50 323	68 998
Förutbetalda försäkringspremier	45 876	40 962
Förutbetalt förvaltningsarvode	254 143	244 529
Förutbetald kostnad tv	2 999	3 928
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 340	358 417

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Collector	3 971 401	3 538 850
Transaktionskonto Swedbank	753 344	675 422
Summa kassa och bank	4 729 745	4 219 272

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 015 022	8 280 022
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 000	-265 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 656 180	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 183 842	8 015 022

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK*	4,15%	2025-12-01	1 746 180	90 000,00	1 656 180
STADSHYPOTEK	1,50%	2026-12-01	6 533 842	175 000	6 358 842
Summa			8 280 022	265 000	8 015 022

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning inom 2 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	5 537	5 838
Upplupna elkostnader	9 256	8 281
Upplupna vattenavgifter	18 348	15 367
Upplupna värmekostnader	15 943	15 995
Upplupna kostnader för renhållning	11 675	7 259
Upplupna revisionsarvoden	21 250	21 250
Upplupna styrelsearvoden	37 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 781	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	292 464	245 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 254	368 188

Not 15 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	11 225 000	11 225 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-22

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Niclas Appelqvist

Hannele Andersson

Robert Svensson

Irene Nilsson

Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Jens Engström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560473337

Dokument

Årsredovisning Fågelbåret

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-10-23 09:48:49 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-24 10:45:40 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Niclas Appelqvist (NA)

niclas.aq@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NICLAS APPELQVIST"

Signerade 2025-10-23 09:50:26 CEST (+0200)

Hannele Andersson (HA)

hannelea48@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sirkka Hannele Andersson"

Signerade 2025-10-23 09:53:12 CEST (+0200)

Robert Svensson (RS)

robban.2023@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT SYLVE MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2025-10-23 10:17:20 CEST (+0200)

Irene Nilsson (IN)

nilsiren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"IRENE NILSSON"

Signerade 2025-10-23 10:01:33 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560473337

Ann-Catrin Andersson (AA)

ann-catrin.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CATRIN ANDERSSON"

Signerade 2025-10-23 10:02:27 CEST (+0200)

Jens Engström (JE)

jenseng55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ENGSTRÖM"

Signerade 2025-10-23 16:39:11 CEST (+0200)

Harald Justegård (HJ)

harald.justegard@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JUSTEGÅRD"

Signerade 2025-10-24 10:45:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fågelbäret, org.nr 733600-1222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fågelbäret för år 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västervik den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Jens Engström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JENS ENGSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 3d9bd3c63f2a43[...]5406b1c3f4f77

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-10-23 14:45:31 UTC



HARALD JUSTEGÅRD

Auktoriserad revisor

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-24 09:34:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

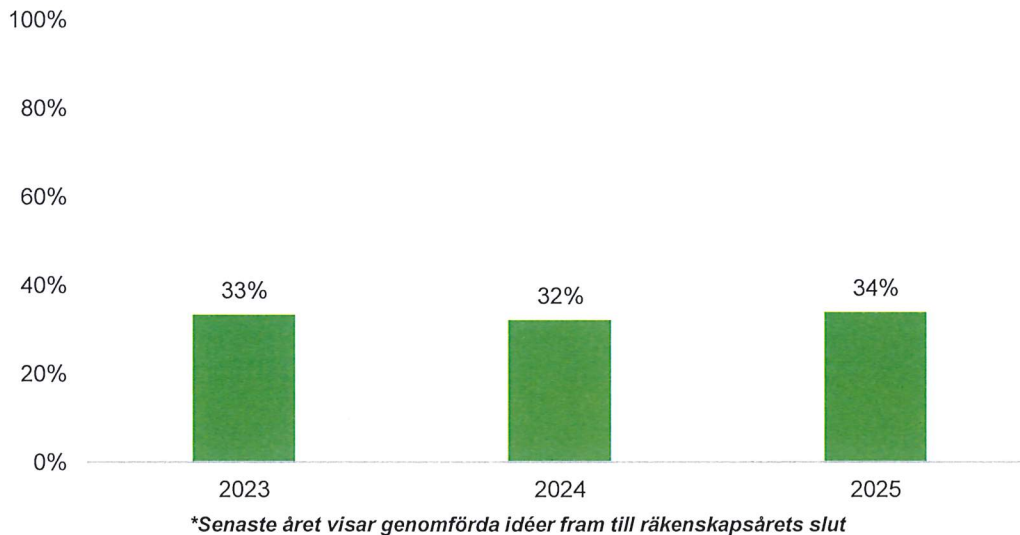
RB BRF Fågelbäret (733600-1222)



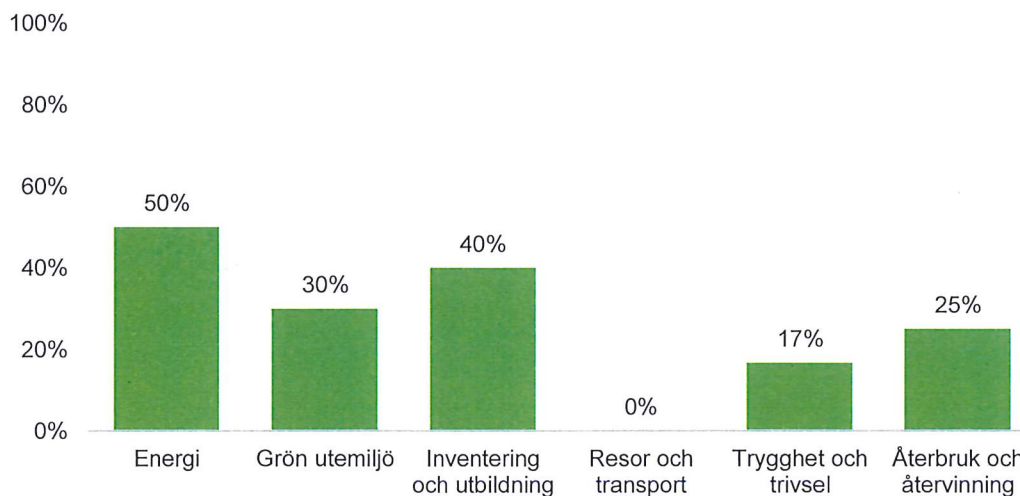
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Fågelbäret har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 34% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt till snålspolande kranar
Minskat onödig energianvändning
Övervakat driften
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt till el från förnybara källor
Bytt ljuskällor utomhus
Sparat energi med AI-teknik

Återbruk och återvinning

Samlat in farligt avfall
Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

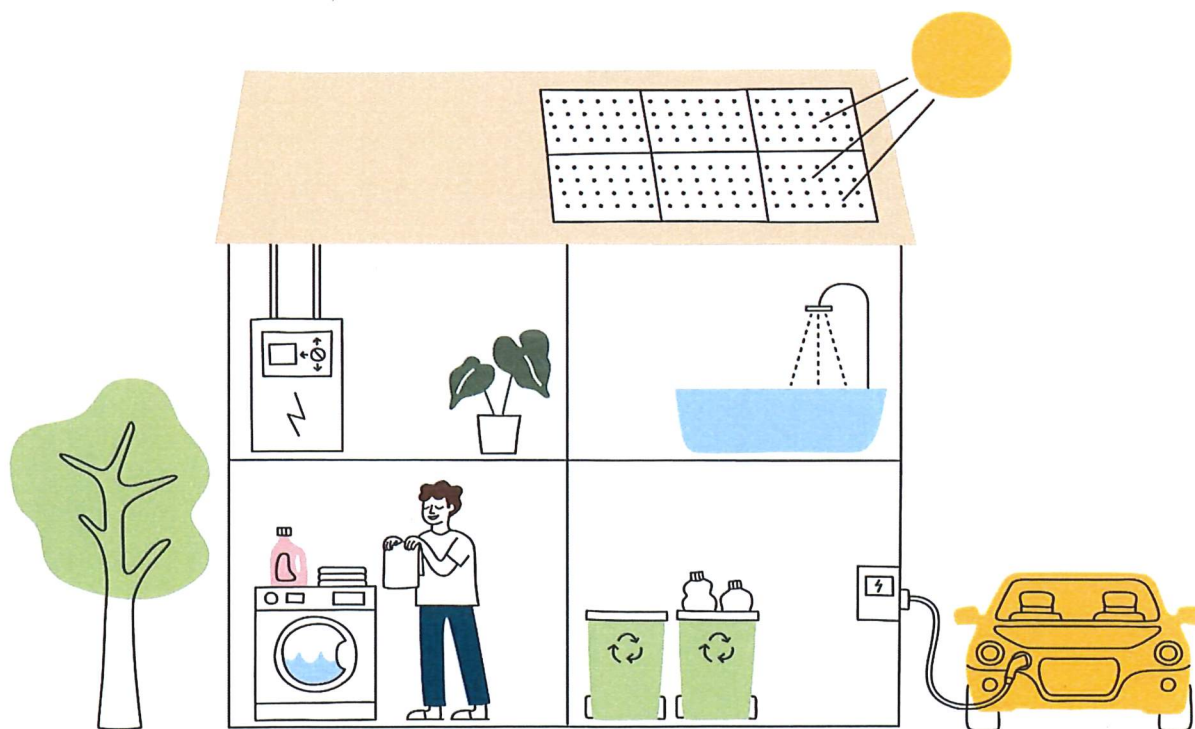
Informerat boende om hållbarhet
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

✓ Anlagt en äng
Lämnat kvar rester av löv och gräs
Växter som blommar hela säsongen

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E-F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-18. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

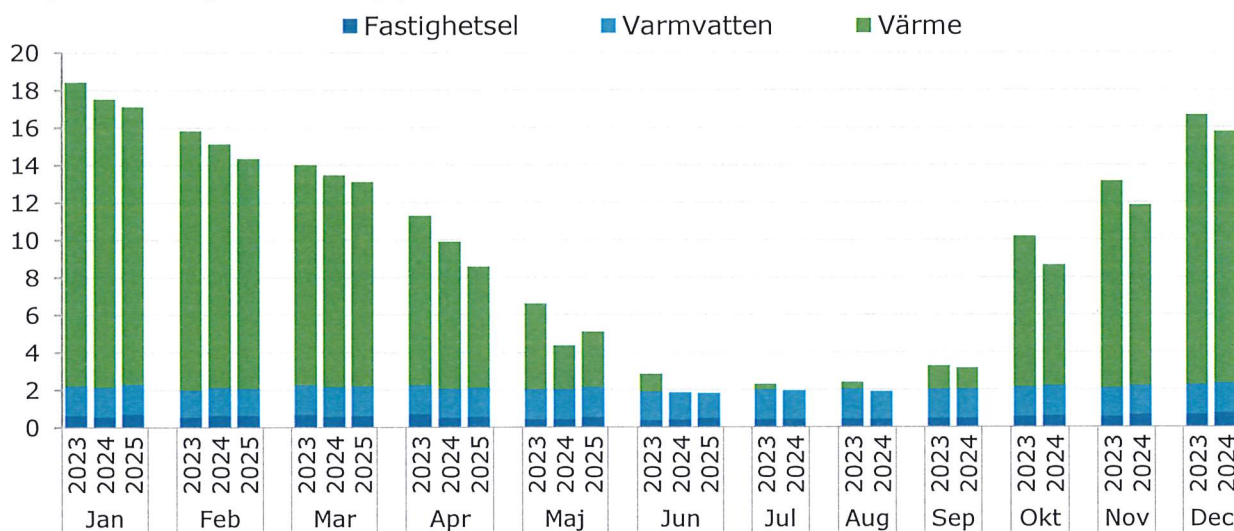
Föreningens totala area var 4 051 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	118	110	103	kWh/m ²
Varav fastighetsel	6	6	7	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 770 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 18 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Tomtegatan 13A	2018-12-19	E
Tomtegatan 13B	2018-12-19	E
Tomtegatan 13C	2018-12-19	E
Tomtegatan 13D	2018-12-19	E
Tomtegatan 13E	2018-12-19	E
Tomtegatan 13F	2018-12-19	E
Tomtegatan 13G	2018-12-19	E
Tomtegatan 13H	2018-12-19	E
Tomtegatan 13J	2018-12-19	E
Tomtegatan 13K	2018-12-19	E
Tomtegatan 13L	2018-12-19	E
Tomtegatan 13M	2018-12-19	E
Tomtegatan 13N	2018-12-19	E
Tomtegatan 15A	2018-12-19	E
Tomtegatan 15B	2018-12-19	E
Tomtegatan 15C	2018-12-19	E
Tomtegatan 15D	2018-12-19	E
Tomtegatan 15E	2018-12-19	E
Tomtegatan 15F	2018-12-19	E
Tomtegatan 15G	2018-12-19	E
Tomtegatan 15H	2018-12-19	E
Tomtegatan 15J	2018-12-19	E
Tomtegatan 15K	2018-12-19	E
Tomtegatan 15L	2018-12-19	E
Tomtegatan 15M	2018-12-19	E
Jättegatan 28A	2018-12-19	E
Jättegatan 28B	2018-12-19	E
Jättegatan 28C	2018-12-19	E
Jättegatan 28D	2018-12-19	E
Jättegatan 28E	2018-12-19	E
Jättegatan 28F	2018-12-19	E
Jättegatan 28H	2018-12-19	E
Jättegatan 28J	2018-12-19	E
Jättegatan 28K	2018-12-19	E
Jättegatan 28L	2018-12-19	E
Jättegatan 28M	2018-12-19	E
Jättegatan 28N	2018-12-19	E
Jättegatan 28O	2018-12-19	E
Tomtegatan 11A	2018-12-19	E
Tomtegatan 11B	2018-12-19	E
Tomtegatan 11C	2018-12-19	E
Tomtegatan 11D	2018-12-19	E
Tomtegatan 11E	2018-12-19	E
Tomtegatan 11F	2018-12-19	E
Tomtegatan 11G	2018-12-19	E
Tomtegatan 11H	2018-12-19	E
Tomtegatan 11J	2018-12-19	E
Tomtegatan 11K	2018-12-19	E
Tomtegatan 11L	2018-12-19	E
Tomtegatan 11M	2018-12-19	E
Jättegatan 28G	2018-12-19	F

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fågelbäret

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fågelbäret 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