

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Albert
Org nr: 733600-1156



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 Albert får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-27. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fimmelstängen 17 och 18 i Västerviks kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946/1947. Fastigheternas adress är Albert Tengens väg 39-41 och 45-47 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 27 343 000 kr.

Fastigheterna är fullförsäkrade i RBFörsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum med kokvrå	1 rum med matrum	2 rok	3 rok	Antal	Lokaler/förråd	P-platser	Laddplatser
12	30	12	6	60	11	43	2
Total bostadsarea bostadsrätt		3 039 m ²					
Total lokalarea hyresrätt		164 m ²					
Total intäktsyta		3 203 m ²					

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 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
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telenor	Serviceavgift tv
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
KG Knutsson	Elbilsladdning

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 226 tkr (varav vattenskador 127 tkr där en självrisk på 57 tkr har vidarefakturerats). Planerat underhåll har utförts för 516 tkr (byte termostatter 349 tkr, byte tvättmaskin och torkskåp 113 tkr och planteringar 54 tkr).

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 underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 502 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte entréportar, nyckelsystem och automatik källardörrar	2023
Byte teknikskåp i undercentral	2023
Ny ventilation i lägenheter	2014
Fönsterbyte	2002
Renovering balkongplattor	1997
Byte stammar, elinstallationer och lägenhetsdörrar	1995
Fasader tilläggsisolerade samt klädda med aluminiumplåt	1982

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Muhidin Bahtanovic	Ordförande	2025
Dino Bahtanovic	Sekreterare	2025
Jonathan Nilsson	Vice ordförande	2026
Karla Bozic	Ledamot	2026
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mahmoud Tavasolli	Suppleant	2025
Jafari Rustam	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registerat revisionsbolag	2025
Helén Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Karlsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Nilsson (sammankallande)	2025
Karla Bozic	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 1 000 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	3 252	2 948	2 639	2 556	2 496
Resultat efter finansiella poster	-134	70	-1 088	91	129
Soliditet %	31	31	31	39	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	92	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 013	923	827	809	791
Energikostnad kr/kvm	321	316	294	262	259
Sparande kr/kvm	204	144	81	114	144
Skuldsättning kr/kvm	1 114	1 183	1 252	1 321	1 389
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 175	1 247	1 319	1 392	1 464
Räntekänslighet %	1,2	1,4	1,6	1,7	1,9

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 elavgift samt serviceavgift tv) 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 elavgift samt serviceavgift tv).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt serviceavgift tv) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt serviceavgift tv) 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. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 elavgift samt serviceavgift tv) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 134 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 137 tkr. I resultatet ingår även underhållskostnader på 516 tkr vilka tas ur underhållsfonden. Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt. I budgeten för det kommande året tar föreningen inte ut tillräckligt höga avgifter för att täcka föreningens kostnader. Föreningen ska istället se över om de kan minska på vissa kostnader. I annat fall får justering av avgiften ske under kommande år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 250	2 761 214	-784 753	70 018
Disposition enl. årsstämmobeslut			70 018	-70 018
Reservering underhållsfond		502 000	-502 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-515 920	515 920	
Årets resultat				-134 133
Vid årets slut	52 250	2 747 294	-700 815	-134 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-714 736
Årets resultat	-134 133
Årets fondreservering	-502 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	515 920
Summa	-834 949

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-834 949

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	3 252 226	2 948 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 010	56 334
Summa rörelseintäkter		3 361 236	3 004 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 086 657	-1 604 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-944 217	-932 326
Personalkostnader	Not 6	-98 410	-95 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 700	-270 020
Summa rörelsekostnader		-3 399 984	-2 902 558
Rörelseresultat		-38 748	102 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 403	39 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 789	-71 849
Summa finansiella poster		-95 386	-32 195
Resultat efter finansiella poster		-134 133	70 018
Årets resultat		-134 133	70 018

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	3 369 900	3 523 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	851 248	967 948
Summa materiella anläggningstillgångar		4 221 148	4 491 848
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		4 401 148	4 671 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		607	4 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	275 417	276 720
Summa kortfristiga fordringar		276 024	280 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 569 562	1 745 510
Summa kassa och bank		1 569 562	1 745 510
Summa omsättningstillgångar		1 845 586	2 026 369
Summa tillgångar		6 246 734	6 698 216

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	52 250	52 250
Fond för yttre underhåll	2 747 294	2 761 214
Summa bundet eget kapital	2 799 544	2 813 464
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-700 816	-784 753
Årets resultat	-134 133	70 018
Summa fritt eget kapital	-834 949	-714 736
Summa eget kapital	1 964 595	2 098 728
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	1 004 000
Summa långfristiga skulder	1 004 000	1 124 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	2 565 600
Leverantörsskulder	228 587	356 045
Skatteskulder	14 931	0
Övriga skulder	60 228	60 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	408 793
Summa kortfristiga skulder	3 278 139	3 475 488
Summa eget kapital och skulder	6 246 734	6 698 216

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-38 748	102 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 700	270 020
	231 952	372 232
Erhållen ränta	44 634	18 330
Erlagd ränta	-119 790	-68 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 797	321 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 396	-210 936
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-106 348	196 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 053	307 905
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-61 204
Investeringar i pågående byggnation	0	68 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-175 947	95 555
Likvida medel vid årets början	1 745 510	1 649 955
Likvida medel vid årets slut	1 569 562	1 745 510

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
Standardförbättringar	Linjär	50	2046
Installationer (ventilation)	Linjär	20	2033
Installationer (passersystem)	Linjär	10	2029
Installationer (inomhusgivare)	Linjär	10	2033
Installationer (laddstolpe)	Linjär	15	2039

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	2 894 136	2 631 036
Hyrer, lokaler	33 800	29 000
Hyrer, p-platser	104 574	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-754	-6 697
Elavgifter	166 412	154 956
Serviceavgift tv	18 000	18 000
Övriga ersättningar	37 858	38 141
Summa nettoomsättning	3 252 226	2 948 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	63 103	5 936
Försäkringsersättningar	45 907	50 398
Summa övriga rörelseintäkter	109 010	56 334

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-515 920	-120 436
Reparationer	-226 025	-172 179
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 526	-65 282
Försäkringspremier	-72 572	-63 132
Serviceavgift tv	-24 038	-23 341
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 324	-7 413
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 563	-2 595
Snö- och halkbekämpning	-16 971	-28 015
Förbrukningsinventarier	-925	-1 927
Vatten	-259 189	-220 594
Fastighetsel	-230 814	-240 773
Uppvärmning	-538 886	-549 828
Sophantering och återvinning	-103 105	-110 228
Summa driftskostnader	-2 086 657	-1 604 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-861 730	-836 330
Arvode, yrkesrevisorer	-29 188	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 655	-38 527
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 296	-13 749
Telefon	-2 056	-9 930
Medlemsavgift Intresseföreningen	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-3 893	-3 390
Summa övriga externa kostnader	-944 217	-932 326

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-49 780	-47 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-21 630	-20 851
Summa personalkostnader	-98 410	-95 571

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 000	-154 000
Avskrivning installationer	-116 700	-116 020
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-270 700	-270 020

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 934 100	1 934 100
Mark	135 900	135 900
Tillkommande utgifter	8 039 200	8 039 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 109 200	10 109 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 934 100	-1 934 100
Tillkommande utgifter	-4 651 200	-4 497 200

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-154 000	-154 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 739 300	-6 585 300

Restvärde enligt plan vid årets slut
3 369 900 3 523 900
Varav

Mark	135 900	135 900
Tillkommande utgifter	3 234 000	3 388 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	2 051 679	1 990 475
Årets anskaffningar		
Installationer	0	61 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 051 679	2 051 679

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-1 083 731	-967 711
----------------	------------	----------

Årets avskrivningar

Installationer	-116 700	-116 020
----------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-1 200 431 -1 083 731
Restvärde enligt plan vid årets slut
851 248 967 948

Not 10 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
360 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	180 000	180 000
Summa långfristiga fordringar	180 000	180 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 318	23 548
Förutbetalda försäkringspremier	38 339	34 232
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 650	211 214
Förutbetald serviceavgift tv	5 110	4 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 996
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 417	276 720

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel Collector	972 085	1 207 782
Transaktionskonto Swedbank	597 478	537 728
Summa kassa och bank	1 569 562	1 745 510

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 569 600	3 789 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 445 600	-2 545 600
Långfristig skuld vid årets slut	1 004 000	1 124 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
Sparbanken Spira*	3,18%	2025-07-01	2 545 600	100 000	2 445 600
Sparbanken Spira	4,66%	2026-10-01	1 244 000	120 000	1 124 000
Summa			3 789 600	220 000	3 569 600

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

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning inom 2 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 000	8 000
Upplupna räntekostnader	17 323	8 324
Upplupna elkostnader	18 353	19 071
Upplupna vattenavgifter	22 064	20 720
Upplupna värmekostnader	17 542	17 288
Upplupna kostnader för renhållning	10 898	6 695
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	24 100	24 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 013	251 314
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 793	393 637

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	8 964 000	8 964 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-24

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

Muhidin Bahtanovic

Dino Bahtanovic

Jonathan Nilsson

Karla Bozic

Ann-Catrin Andersson

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

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Helén Lundgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557557972771

Dokument

Årsredovisning Albert

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2025-09-25 11:01:07 CEST (+0200) av Camilla

Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-02 11:54:51 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Muhidin Bahtanovic (MB)

bahtanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Muhidin Bahtanovic"

Signerade 2025-09-25 11:03:01 CEST (+0200)

Dino Bahtanovic (DB)

bahtanovic.dino@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DINO
BAHTANOVIC"

Signerade 2025-09-30 23:32:33 CEST (+0200)

Jonathan Nilsson (JN)

nilssonjonathan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonathan Roland Nilsson"

Signerade 2025-09-25 12:53:21 CEST (+0200)

Karla Bozic (KB)

karlaboziic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karla
Bozic"

Signerade 2025-09-30 10:37:47 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557972771

Ann-Catrin Andersson (AA)

ann-catrin.andersson@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-09-25 14:36:49 CEST (+0200)

Henrik Noresson (HN)

henrik.noresson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK NORESSON"

Signerade 2025-10-02 11:54:51 CEST (+0200)

Helén Lundgren (HL)

helenlundgren65@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Helén Lundgren"

Signerade 2025-10-02 08:14:48 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 Albert, org.nr 733600-1156.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Albert 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 revisorssed 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 att utföra 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 Albert 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 revisionssed 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

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Helén Lundgren
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."

Ulla Helén Lundgren

Förtroendevald revisor

Serienummer: 3da360e7c0f263[...]2dba6aa78fa5c

IP: 194.237.xxx.xxx

2025-10-02 08:23:29 UTC



HENRIK NORESSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 56227b909ae7ea[...]9c50427164ad8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-02 09:53:29 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RB BRF Albert (733600-1156)

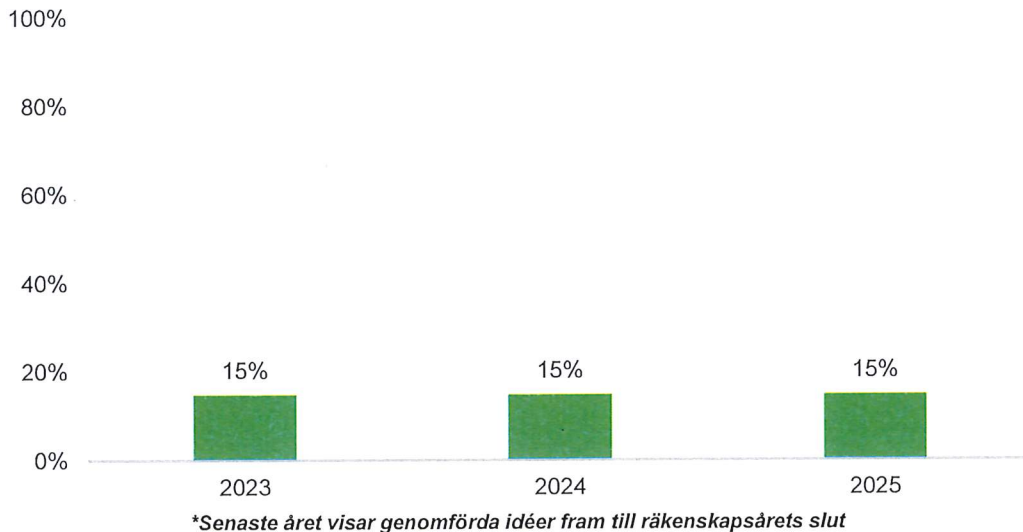


Hållbarhetsidéer

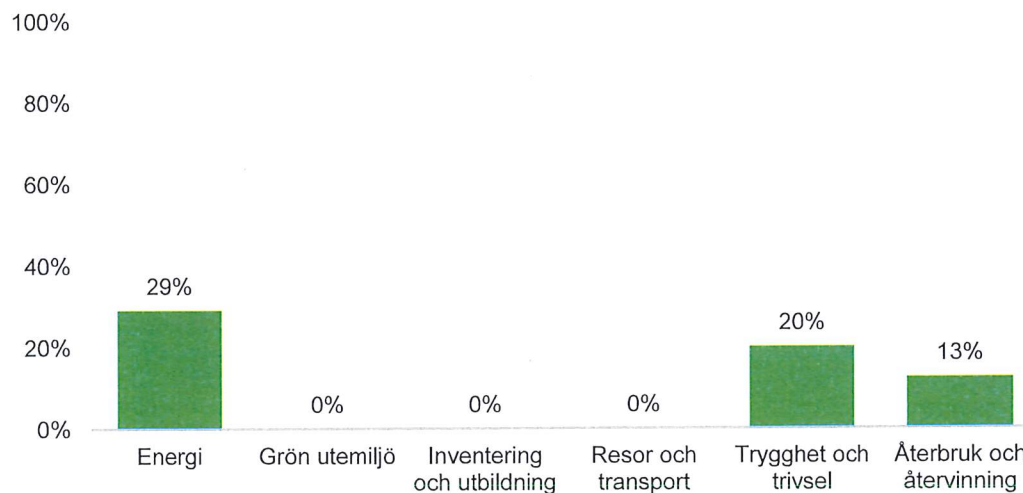
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Albert har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 15% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

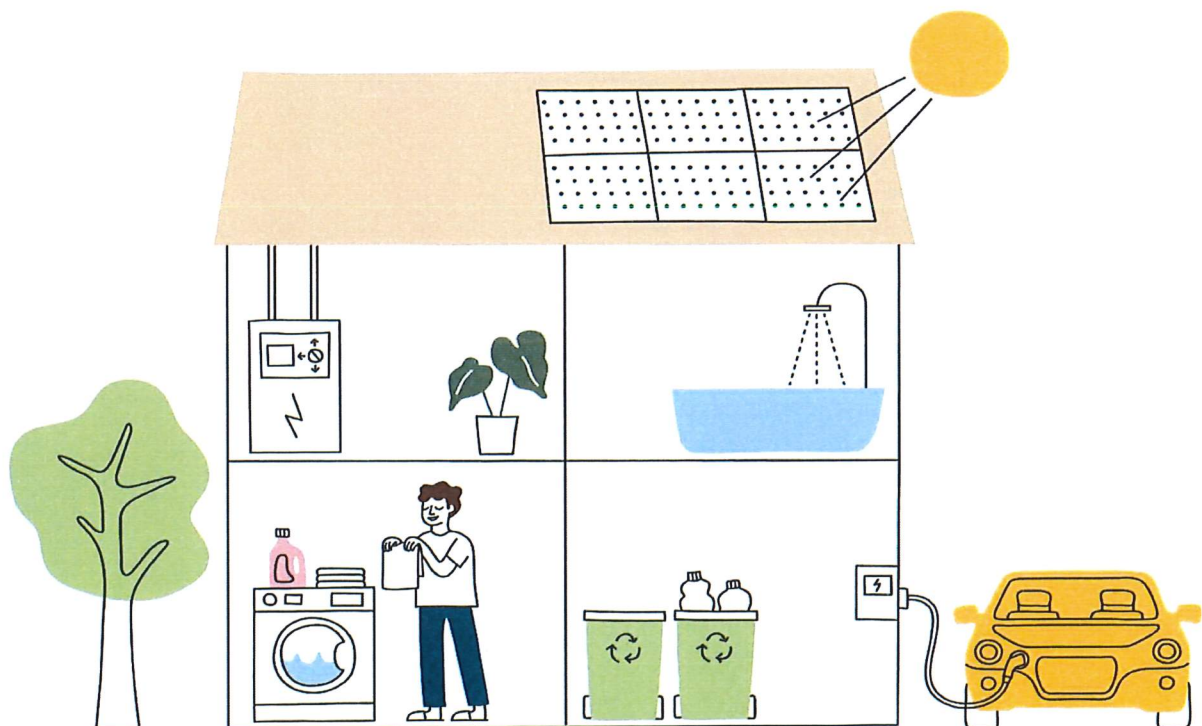
Sparat energi med AI-teknik
Övervakat driften
Bytt till snålspolande kranar
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor utomhus
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt till el från förnybara källor

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-18.

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.

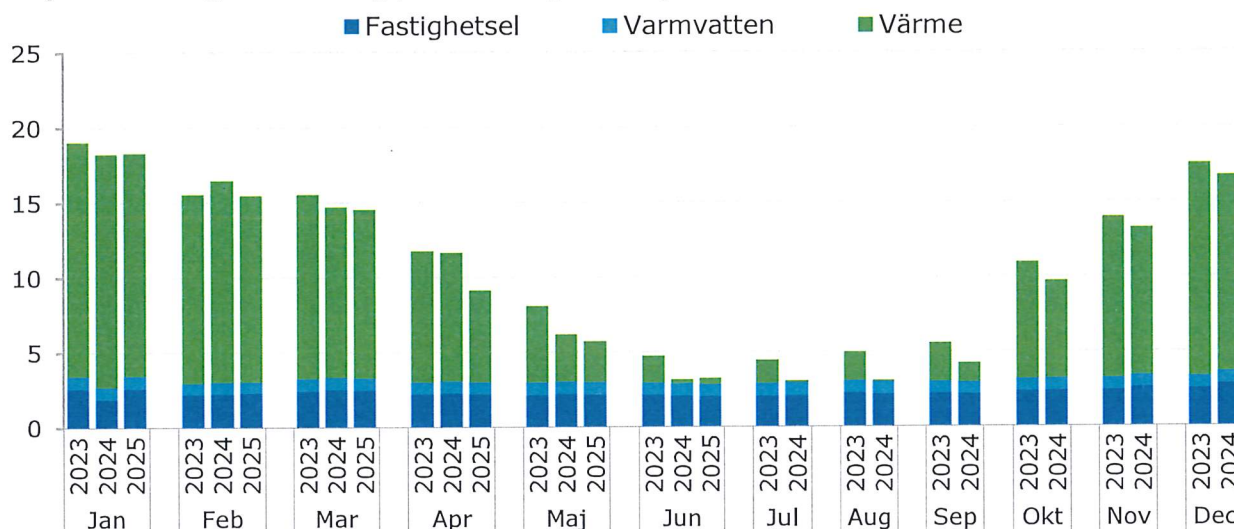
Föreningens totala area var 4 800 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	126	128	117	kWh/m ²
Varav fastighetsel	28	27	28	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 890 l/m² varav 320 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 10 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>