
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Akterspegeln
Org nr: 769622-4224

2024-07-01 – 2025-06-30

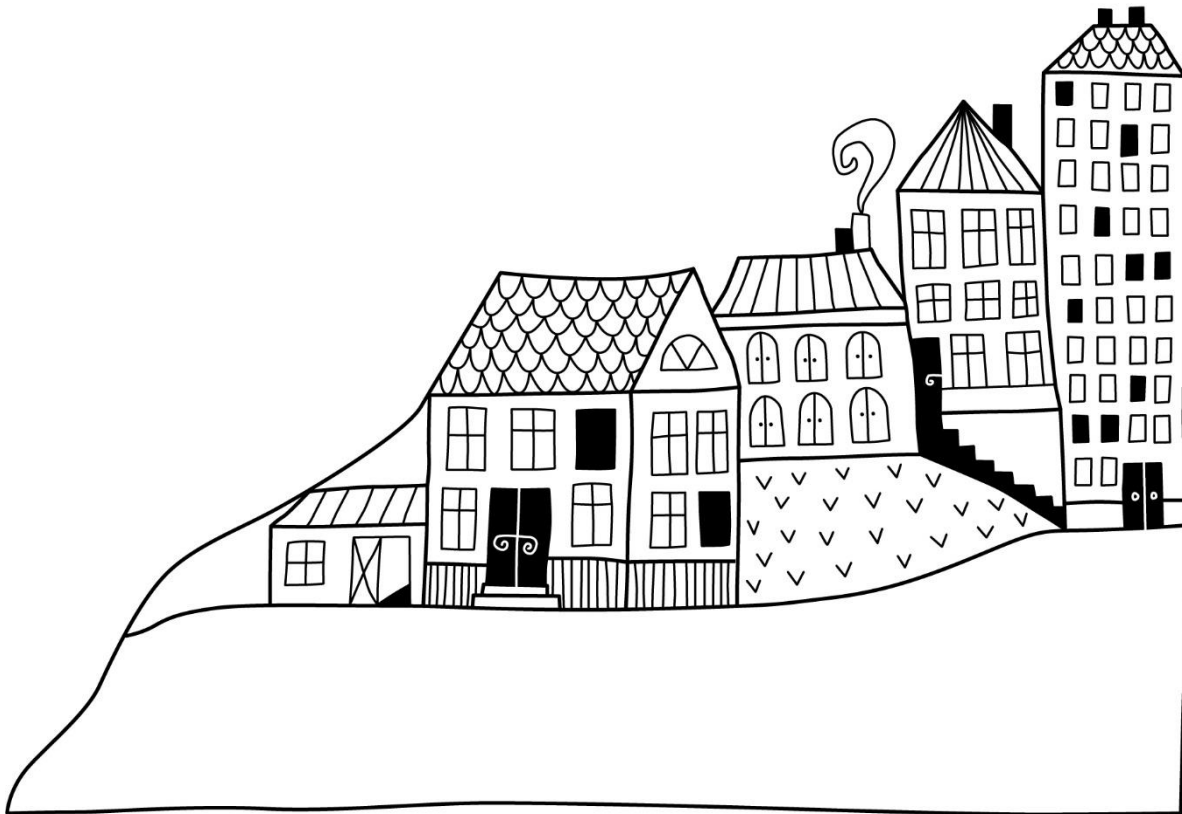


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Akterspeglén 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 10%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 35:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014-2015. Fastighetens adress är Vintergatan 9-11 och Stenbocksgatan 5-11 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
5	36	37	8	86

Dessutom tillkommer:

Garage
55

Total tomtarea 2 750 m²

Bostäder bostadsrätt 6 262 m²

Total bostadsarea 6 262 m²

Årets taxeringsvärde 216 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 237 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice Garantiserviceavtal
Telia	Kabel-TV

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:14 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av sopsuganläggning inom Sannegårdens centrum. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:14 ingår 7 fastigheter. Anläggningen förvaltas av Sannegårdens sopsug samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 21 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:19 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grönytor och kommunikationsytor med plantering och belysning samt dagvattenledningar samt dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar. I gemensamhetsanläggningen GA:19 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 66 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning GA:20 har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning med tillhörande anordningar. I gemensamhetsanläggningen GA:20 ingår 4 st fastigheter. För anläggningens nödvändigt utrymme upplåts i fastigheterna Lindholmen 35:2-3. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 53 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:21 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grundläggning med gällande fundament och pålar. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:21 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 25 % av driftskostnaderna.

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 290 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025-03-14 och visar på ett underhållsbehov på 834 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning på evig sikt är 1 695 tkr. Föreningen har satt av 693 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6 025
Installationer	103 348
Huskropp utvändigt	14 988
Garage och p-platser	110 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Karlsson	Ordförande	2026
Ermina Frigård Hamza	Sekreterare	2025
Thomas Lübbe	Vice ordförande	2026
Christer Borgström	Ledamot	2025
Arash Mansouri	Ledamot	2026
Parisa Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabel Andersson	Suppleant	2026
Jesper Karlsson	Suppleant	2025
Sadik Ameti	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Lundberg	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Gustafsson	2025
Helen Alex	2025
Jessica Wang Mansouri (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024-2025 har föreningen sålt en lägenhet för 1 750 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2024-03-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2024-07-01 – 2025-06-30

En stabil och långsiktigt hållbar ekonomi är viktigt för bostadsrättsföreningen. För en nyproducerad fastighet som vår är en betydande del av kostnadsmassan ränteutgifter för lån.

På grund av den ökade driftkostnader så har styrelsen beslutat att från och med juli månad 2025 höja nedanstående kostnader

- Vattenkostnaden med 20%
- Elen med 25%
- Digitala tjänster (bredband och tv) med 25%

Föreningen kommer att fortsätta prioritera att överskott av likvida medel avsätts för amortering av innevarande lån. Föreningen kommer amortera 2 MSEK under augusti månad 2025.

Solcellerna har varit driftsatta i 1,5 år nu och givit föreningen ett bra tillskott.

Nytt 3 årigt förvaltningsavtal med Riksbyggen är påskrivet och sträcker sig fram till 2028, i och med det nya avtalet så sänkte vi avtalskostnaden med 68 tusen kronor.

Underhållsplanen har uppdaterats och årlig avsättning till underhållsfonden på 654 tkr har gjorts. Underhållsplanen sträcker sig 30 år. För kommande verksamhetsår planeras inga större underhållsarbeten utan enbart löpande underhåll

Under perioden fram till och med 2026 är underhållskostnaden planerad till 693 tkr och avser huvudsakligen OVK-besiktning, rensning av ventilationskanalerna och spillvattenledningar.

Även trivsel är viktigt i en bostadsrättsförening. Planering av gemensamma trivselaktiviteter pågår löpande.

För bättre hantering av våra gemensamhetsanläggningar som garage och innergård hålls gemensamma möten med representanter från de berörda bostadsrättsföreningarna.

Vår miljöklassificering Silver enligt Swedish Green Building Council är fortsatt bibehållen.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 449	6 110	5 806	5 740	5 582
Resultat efter finansiella poster*	-633	-657	-183	323	182
Soliditet %*	75	74	74	74	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	82	84	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,7	0,1	0,1	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	891	840	792	788	769
Energikostnad kr/kvm*	157	161	155	130	131
Sparande kr/kvm*	312	307	421	404	381
Skuldsättning kr/kvm*	12 109	12 223	12 354	12 522	12 932
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 109	12 223	12 354	12 522	12 932
Räntekänslighet %*	13,5	14,5	15,6	15,9	16,8

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust

Trots en ökning i föreningens rörelseintäkter jämfört med föregående år, från 6 144 879 kr till 6 506 998 kr, redovisar föreningen ett negativt resultat om -632 517 kr för räkenskapsåret. Den huvudsakliga orsaken till förlusten är de höga finansiella kostnaderna (räntekostnader), som uppgick till -1 499 409 kr. Dessa kostnader översteg föreningens rörelseresultat på 822 959 kr, vilket resulterade i ett negativt resultat efter finansiella poster.

Det är även värt att notera att föreningen lyckats minska vissa kostnader, såsom personalkostnader och driftskostnader, vilket bidrog till ett förbättrat rörelseresultat jämfört med föregående år. Föreningen har beslutat om åtgärder såsom ökade intäkter för vatten, el och digitala tjänster. Det kommer även amorteras 2 miljoner på lånen under augusti 2025.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 445 000	4 257 030	-6 098 085	-656 646
Disposition enl. årsstämmobeslut			-656 646	656 646
Reservering underhållsfond		693 000	-693 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 861	234 861	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 750 000			
Årets resultat				-632 517
Vid årets slut	229 195 000	4 715 169	-7 212 870	-632 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 754 731
Årets resultat	-632 517
Årets fondreservering enligt stadgarna	-693 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 861
Summa	-7 845 387

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 845 387**

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	6 449 224	6 109 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 774	35 013
Summa rörelseintäkter		6 506 998	6 144 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 444 906	-2 599 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 377	-611 889
Personalkostnader	Not 6	-180 159	-217 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 358 597	-2 315 048
Summa rörelsekostnader		-5 684 039	-5 744 523
Rörelseresultat		822 959	400 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 933	12 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 499 409	-1 069 789
Summa finansiella poster		-1 455 476	-1 057 002
Resultat efter finansiella poster		-632 517	-656 646
Årets resultat		-632 517	-656 646



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	295 916 194	299 628 836
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 820 302	466 255
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		297 736 495	300 095 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	42 500	42 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 500	42 500
Summa anläggningstillgångar		297 778 995	300 137 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 644	1 304
Övriga fordringar		22 586	69 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	236 824	264 095
Summa kortfristiga fordringar		268 054	334 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 038 846	2 833 490
Summa kassa och bank		5 038 846	2 833 490
Summa omsättningstillgångar		5 306 900	3 168 237
Summa tillgångar		303 085 896	303 305 829



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	229 195 000	227 445 000	
Fond för yttre underhåll	4 715 169	4 257 030	
Summa bundet eget kapital	233 910 169	231 702 030	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 212 870	-6 098 085	
Årets resultat	-632 517	-656 646	
Summa fritt eget kapital	-7 845 387	-6 754 731	
Summa eget kapital	226 064 783	224 947 299	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 843 550	28 000 000
Summa långfristiga skulder		24 843 550	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 980 000	48 883 550
Leverantörsskulder		265 912	425 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	931 651	1 049 179
Summa kortfristiga skulder		52 177 563	50 358 530
Summa eget kapital och skulder		303 085 896	303 305 829



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	822 959	400 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 358 597	2 315 048
	3 181 556	2 715 404
Erhållen ränta	43 933	12 985
Erlagd ränta	-1 625 352	-843 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 600 137	1 885 077
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	66 693	133 606
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-151 474	327 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 515 357	2 346 264
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 582 159
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 582 159
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 060 000	-820 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	690 000	-820 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 205 357	-55 895
Likvida medel vid årets början	2 833 490	2 889 384
Likvida medel vid årets slut	5 038 846	2 833 489



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. Räkna 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.

Justering av jämförelseåret

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. I föreningens årsavgifter ingår räntekostnader, driftkostnader el och vatten. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

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	4 922 831	4 602 784
Hyror, garage	759 600	760 843
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-153	-43 664
Vattenavgifter	177 747	172 238
Elavgifter	315 399	318 178
Kabel-tv-avgifter	205 827	204 000
Övriga avgifter	2 869	369
Övriga ersättningar	65 107	95 123
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Summa nettoomsättning	6 449 224	6 109 866

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	57 774	35 013
Summa övriga rörelseintäkter	57 774	35 013

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-234 861	-191 091
Reparationer	-289 627	-331 611
Arrendeavgifter	-201 083	-82 476
Samfällighetsavgifter	-75 935	-107 253
Försäkringspremier	-119 641	-103 751
Kabel- och digital-TV	-277 243	-274 317
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 175	-20 883
Serviceavtal	-8 363	-168 946
Obligatoriska besiktningar	-162 236	-213 979
Bevakningskostnader	-4 266	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-281
Förbrukningsinventarier	-5 805	-5 136
Vatten	-221 530	-194 681
Fastighetsel	-401 662	-463 062
Hushållsel	-14 805	-4 935
Uppvärmning	-349 484	-352 130
Sophantering och återvinning	-7 805	-6 993
Förvaltningsarvode drift	-41 185	-78 960
Summa driftskostnader	-2 444 906	-2 599 885

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Fritidsmedel	0	-440
Förvaltningsarvode administration	-512 493	-495 564
Lokalkostnader	-800	-800
Annonsering och reklam	-28 050	0
IT-kostnader	-3 094	-1 125
Arvode, yrkesrevisorer	-30 750	-27 625
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-2 921	-15 869
Kreditupplysningar	-5 442	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 448	-37 140
Representation	-2 250	-1 737
Kontorsmateriel	-4 421	-4 438
Telefon och porto	0	-3 735
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 400
Konsultarvoden	-71 287	-10 675
Bankkostnader	-4 315	-4 343
Övriga externa kostnader	0	-3 968
Summa övriga externa kostnader	-700 377	-611 889

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-144 085	-143 654
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 270	-12 902
Sociala kostnader	-27 804	-61 145
Summa personalkostnader	-180 159	-217 701

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 227 629	-2 210 718
Avskrivning Installationer	-130 968	-104 331
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 358 597	-2 315 048

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	264 386 008	262 445 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	319 386 008	317 445 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	405 848
Solceller	0	1 535 133
Omföring solceller till installationer Not 9*	-1 535 133	0
	-1 535 133	1 941 008
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	317 850 875	319 386 008
*Solcellerna är monterade på taket ovanför Stenbocksgatan 9-11 och är således inte fristående		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 757 171	-17 496 334
Omföring ackumulerade avskrivningar. solceller till installationer not 9	51 120	0
	-19 707 052	-17 496 334
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 227 629	-2 260 837
	-2 227 629	-2 260 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 934 681	-19 757 171
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 916 194	299 628 837
Varav		
Byggnader	240 916 194	244 628 837
Mark	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	216 000 000	237 000 000
Totalt taxeringsvärde	216 000 000	237 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 000 000</i>	<i>159 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 000 000</i>	<i>78 000 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	682 646	682 646
	682 646	682 646
Årets anskaffningar		
Omföring solceller till installationer från not 8	1 535 134	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 217 780	682 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-216 391	-162 180
Omföring ackumulerade avskrivningar. solceller från not 8	-50 120	0
	-266 511	-162 180
Årets avskrivningar		
Installationer	-130 968	-54 211
	-130 968	-54 211
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-397 478	-216 391
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-397 478	-216 391
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 820 302	466 255
Varav		
Installationer	1 820 302	466 255

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Solcelleranläggning	0	256 671
Ombyggnation lokal	0	102 178
Årets tillkommande poster		
Solcelleranläggning	0	1 278 463
Ombyggnation lokal	0	303 696
Årets avgående poster		
Omklassificering till byggnad lokalombyggnad	0	-405 874
Omklassificering till byggnad solceller	0	-1 535 134
Belopp vid årets utgång	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	42 500	42 500
Summa andra långfristiga fordringar	42 500	42 500

85 kapitalbevis à 500kr i intresseförening

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	63 340	56 302
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 219	124 522
Förutbetald elavgift	0	14 805
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 265	68 265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	201
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 824	264 095

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 756 228	20 020
Transaktionskonto	2 282 618	2 813 470
Summa kassa och bank	5 038 846	2 833 490

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	75 823 550	76 883 550
Nästa års amortering och omförhandlingarna av lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 980 000	-48 883 550
Långfristig skuld vid årets slut	24 843 550	28 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2025-08-20	28 000 000,00	0,00	0,00	28 000 000,00
NORDEA	2,68%	2026-01-13	23 840 000,00	0,00	960 000,00	22 880 000,00
SWEDBANK	2,47%	2026-09-25	25 043 550,00	0,00	100 000,00	24 943 550,00
Summa			76 883 550,00	0,00	1 060 000,00	75 823 550,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån 49 920 000 kr (Nordea) samt amorteringar på 1 060 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	0	102 000
Upplupna sociala avgifter	35 794	48 000
Upplupna räntekostnader	162 060	288 003
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 332	34 500
Upplupna elkostnader	41 477	28 026
Upplupna vattenavgifter	22 035	19 113
Upplupna värmekostnader	16 469	17 685
Upplupna revisionsarvoden	29 375	28 000
Upplupna styrelsearvoden	113 920	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 189	480 451
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	931 651	1 049 179

Not 16 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 2025-

Årsredovisning är elektroniskt signerad den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mattias Karlsson

Ermina Frigård Hamza

Thomas Lübbe

Christer Borgström

Arash Mansouri

Parisa Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av våra elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Lundberg
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln, org.nr 769622-4224.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln för räkenskapsåret 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegelns 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

GÖTEBORG

Datum enligt elektronisk signering.

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Lundberg
Förtroendevald revisor