

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Albyhus nr 1  
Org nr: 716419-6110

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

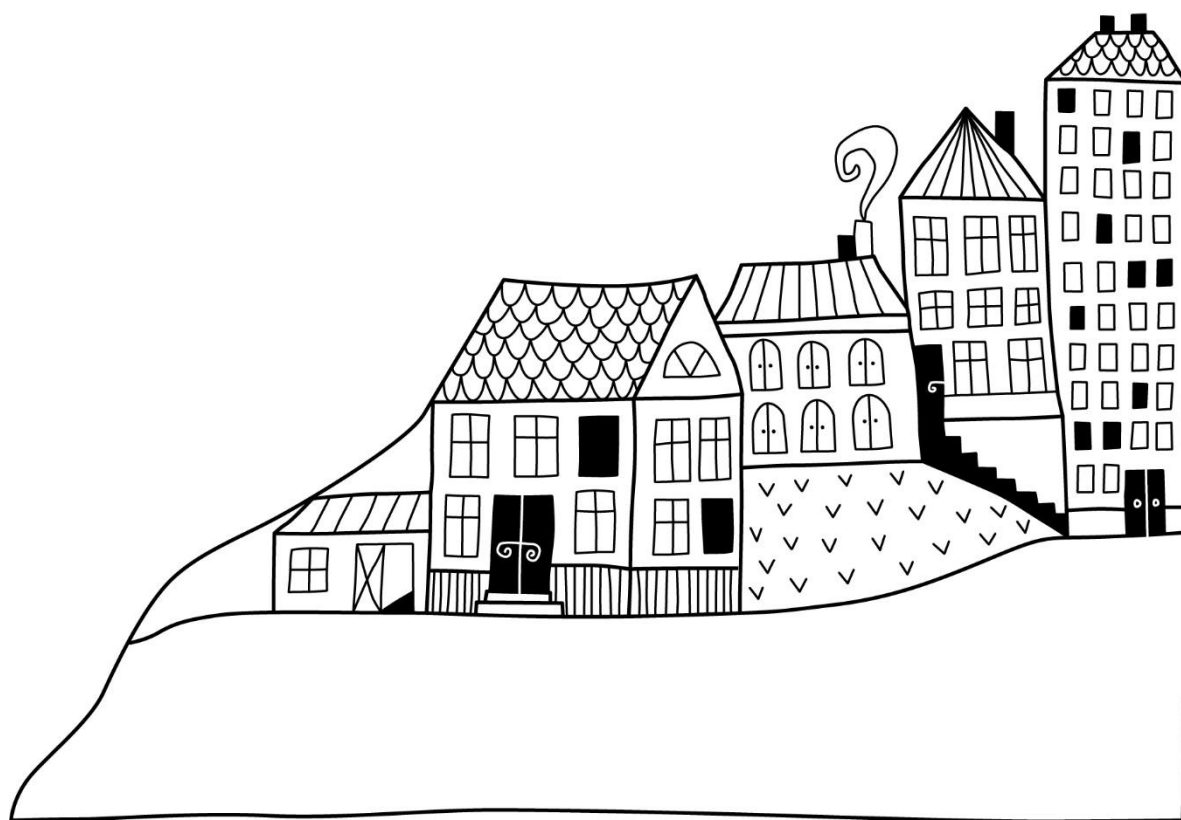
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Albyhus nr 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-04.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 043 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 8 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-89. Fastighetens adress är Albyvägen 19-21 i Alby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 363 248 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	38
3 rum och kök	18
4 rum och kök	26
5 rum och kök	4

Total tomtarea	2 707 m <sup>2</sup>	Årets taxeringsvärde	89 800 000 kr
Total bostadsarea	7 047 m <sup>2</sup>	Föregående års taxeringsvärde	88 000 000 kr



### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam (Gallagher). I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Samfällighet

Föreningen är en del av Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Brf Albyhus nr 2 och Riksbyggen Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,45%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, samt parkerings- och garageanläggningar enligt förrättningsbeslut.

### Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Maria Tabin	Städning gemensamma utrymmen
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Kone AB	Hissar
Vattenfall	El (nätägare)
Boo Energi	El (distributör)
Botkyrka Kommun	Vatten
Tele2 Sverige AB	Digital-tv
Botkyrka Stadsnät	Fiberoptik
Home Solutions	Mätleverantör IMD

### 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 536 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 2 042 tkr per år för de närmaste 30 åren.

För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 2 005 tkr (284 kr/kvm).

Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
<b>Beskrivning</b>	
Takarbeten	2015
Stamspolning	2016
Hissbyte	2016
Golvbeläggning gemensamma utrymmen	2018
Installation IMD, Individuell elmätning	2018
Målning balkonger mm	2018
Tilläggsisolering	2019
Relining en lgh, install. fiber några lgh	2020
Borttagning träd, klippning buskar mm	2020
Markytor (stenplattor, gräsytor, buskar mm)	2021
Gemensamma utrymmen (golvpolerling, mangel mm)	2021
Renovering kontor inkl golvbyte	2023
Gemensamma utrymmen, installationer	2024

<b>Årets utförda underhåll (tkr)</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Stamspolning	151

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
<b>Beskrivning</b>	
Stambyte	Inom 8 - 12 år



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nikola Krstić	Ordförande	2027
Mounira Bahri	Sekreterare	2026
Susann Fredriksson	Vice ordförande	2027
Zübeyde Yesilekin	Ledamot	2026
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dragan Celić	Suppleant	2026
Esa Nieminen	Suppleant	2026
Tavi Barzani	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	
Karl Erik Valdemar	Förtroendevald revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Liljebblad (sammankallande)	2026
Hussein Pshtewan	2026
Leif Gunnar Ahlgren	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-06-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 881	7 204	6 894	5 863	5 856
Resultat efter finansiella poster	729	-832	-1 085	-720	112
Soliditet %	29	28	29	31	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	96	85	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 116	1 021	977	830	829
Energikostnad kr/kvm**	121	107	105	181	134
Sparande kr/kvm***	204	26	-38	99	155
Skuldsättning kr/kvm	5 247	5 295	5 353	5 162	5 224
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 247	5 295	5 353	5 162	5 224
Räntekänslighet %	4,7	5,2	5,5	6,2	6,3

\* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

\*\*Energikostnaden inkluderar inte värmekostnader då dessa debiteras via samfällighetsavgift.

\*\*\*Justerat för jämförelsestörande poster avseende försäkring under 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 normalt vatten, värme och el. I detta fall sker värmeförsörjningen via samfällighet, vilket innebär att kostnaden ingår i samfällighetsavgiften. Detta påverkar jämförbarheten med föreningar som redovisar värme i egen verksamhet.

**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 456 992	1 125 430	6 432 569	-830 251
Disposition enl. årsstämmobeslut			-830 251	830 251
Reservering underhållsfond		177 000	-177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-151 330	151 330	
Årets resultat				729 089
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 456 992</b>	<b>1 151 100</b>	<b>5 576 648</b>	<b>729 089</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 602 318
Årets resultat	729 089
Årets fondreservering enligt stadgarna	-177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	151 330
<b>Summa</b>	<b>6 305 737</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**6 305 737**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 880 667	7 203 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 503	274 881
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 953 170</b>	<b>7 478 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 883 810	-5 635 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 885	-518 780
Personalkostnader	Not 6	-259 566	-275 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-314 090	-297 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 975 351</b>	<b>-6 728 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 977 818</b>	<b>750 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		910	847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 249 639	-1 583 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 248 729</b>	<b>-1 582 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>729 089</b>	<b>-831 840</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 8	0	1 589
<b>Årets resultat</b>		<b>729 089</b>	<b>-830 251</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	52 088 471	52 369 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	275 544	65 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 364 015</b>	<b>52 435 569</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	865 500	865 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>865 500</b>	<b>865 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 229 515</b>	<b>53 301 069</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 820	6 703
Övriga fordringar	Not 12	37 610	37 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	352	44 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 782</b>	<b>88 234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 026 326	291 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 026 326</b>	<b>291 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 078 108</b>	<b>379 937</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>54 307 623</b>	<b>53 681 006</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 456 992	8 456 992
Fond för yttre underhåll		1 151 100	1 125 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 608 092</b>	<b>9 582 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 576 648	6 432 568
Årets resultat		729 089	-830 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 305 737</b>	<b>5 602 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 913 829</b>	<b>15 184 740</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 460 625	1 471 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 460 625</b>	<b>1 471 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 516 544	35 845 675
Leverantörsskulder		280 546	245 992
Skatteskulder	Not 16	19 339	13 981
Övriga skulder		81 650	19 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 035 090	900 397
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 933 169</b>	<b>37 025 141</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>54 307 623</b>	<b>53 681 006</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 977 818	750 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	314 090	297 921
Förändring inkomstskatt		1 589
	<b>2 291 908</b>	<b>1 049 901</b>
Erhållen ränta	910	847
Erlagd ränta	-975 269	-1 585 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 317 549</b>	<b>-534 475</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 453	20 731
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-37 211	-452 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 316 791</b>	<b>-966 473</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-242 536	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-242 536</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-339 631	-413 733
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-339 631</b>	<b>-413 733</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	734 624	-1 380 206
Likvida medel vid årets början	291 702	1 671 908
Likvida medel vid årets slut	1 026 326	291 702
Kassa och Bank BR	1 026 326	291 702



# 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.

I beräkningen av årsavgift per kvadratmeter i flerårsöversikten ingår även debiterade avgifter för el och uppvärmning (IMD).

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 2024-12-31 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.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	288
Ombyggnad cykelförråd till föreningslokal	Linjär	20
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 926 543	6 240 132
Bränsleavgifter, bostäder	437 460	437 460
Elavgifter	502 965	519 377
Övriga ersättningar	13 707	6 782
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 880 667</b>	<b>7 203 751</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 200	15 636
Försäkringsersättningar	71 303	259 245
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>72 503</b>	<b>274 881</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-151 330	-716 875
Reparationer	-535 636	-414 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 712	-143 440
Tomträttsavgäld	-363 248	-363 248
Samfällighetsavgifter	-962 389	-1 316 076
Försäkringspremier	-418 925	-374 041
Kabel- och digital-TV	-336 588	-131 765
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 025	-8 449
Serviceavtal	-21 001	-54 629
Obligatoriska besiktningar	-210 704	-134 858
Bevakningskostnader	-7 210	-24 273
Snö- och halkbekämpning	-78 750	-142 500
Förbrukningsinventarier	-5 874	-63 634
Vatten	-295 149	-253 819
Fastighetsel	-556 971	-498 759
Sophantering och återvinning	-220 153	-207 852
Förvaltningsarvode drift	-559 444	-787 302
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 883 810</b>	<b>-5 635 762</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-400 883	-348 794
IT-kostnader	-12 921	-8 989
Arvode, yrkesrevisorer	-37 000	-44 750
Övriga förvaltningskostnader	-25 089	-76 508
Kreditupplysningar	-1 063	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 348	-11 078
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 450
Köpta tjänster	-11 874	-20 640
Bankkostnader	-12 258	-3 572
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-517 885</b>	<b>-518 780</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-108 163	-152 827
Sammanträdesarvoden	-71 236	-41 155
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-24 703
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 915
Sociala kostnader	-52 167	-55 178
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-259 566</b>	<b>-275 778</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 527	-281 527
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 169	0
Avskrivning Installationer	-16 394	-16 394
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-314 090</b>	<b>-297 921</b>



## Not 8 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	1 589
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>0</b>	<b>1 589</b>

## Not 9 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 056 420	81 056 420
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 056 420</b>	<b>81 056 420</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-28 686 421	-28 404 894
	<b>-28 686 421</b>	<b>-28 404 894</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-281 527	-281 527
	<b>-281 527</b>	<b>-281 527</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-28 967 949</b>	<b>-28 686 421</b>
--	--------------------	--------------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**Varav**

Byggnader	52 088 471	52 369 999
-----------	------------	------------

#### Taxeringsvärden

Bostäder	89 800 000	88 000 000
----------	------------	------------

#### Totalt taxeringsvärde

*varav byggnader* 74 000 000 67 000 000

*varav mark* 15 800 000 21 000 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	84 745	84 745
Inventarier och verktyg	144 022	144 022
Installationer	327 872	327 872
	<b>556 639</b>	<b>556 639</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner	242 536	0
	<b>242 536</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner	-84 745	0
	<b>-84 745</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>714 430</b>	<b>556 639</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>714 430</b>	<b>556 639</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-84 746	-84 746
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-262 302	-245 908
	<b>-491 070</b>	<b>-474 676</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-16 169	0
Installationer	-16 394	-16 394
	<b>-32 563</b>	<b>-16 394</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-16 169	-84 745
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-278 695	-262 302
	<b>-438 886</b>	<b>-491 069</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>275 544</b>	<b>65 570</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	226 367	0
Installationer	49 177	65 570

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	865 500	865 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>865 500</b>	<b>865 500</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 610	37 167
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>37 610</b>	<b>37 167</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	352	33 101
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 263
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>352</b>	<b>44 364</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 888	1 888
Transaktionskonto	1 019 438	284 814
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 026 326</b>	<b>291 702</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 977 169	37 316 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-593 075	-412 669
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 923 469	-35 433 006
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 460 625</b>	<b>1 471 125</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,26%	2025-05-19	11 596 289,00	-11 596 289,00	0,00	0,00
SBAB	2,66%	2025-11-17	8 056 828,00	-8 027 181,00	29 647,00	0,00
SBAB	2,62%	2026-09-22	12 789 940,00	0,00	247 500,00	12 542 440,00
SBAB	2,66%	2026-07-09	3 392 118,00	0,00	29 221,00	3 362 897,00
SBAB	2,80%	2026-11-17	0,00	8 027 181,00	0,00	8 027 181,00
SBAB	2,71%	2026-05-19	0,00	11 596 289,00	25 388,00	11 570 901,00
SBAB	3,98%	2028-05-19	1 481 625,00	0,00	7 875,00	1 473 750,00
<b>Summa</b>			<b>37 316 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>339 631,00</b>	<b>36 977 169,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 593 075 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 593 075 kr avser 118 615 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amortering först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 458 246 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen enligt plan amortera 474 460 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 34 923 469 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 16 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 212	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	151 712	143 440
Debiterad preliminärskatt	-134 585	-129 459
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>19 339</b>	<b>13 981</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 199	0
Upplupna räntekostnader	277 438	3 068
Upplupna driftskostnader	0	91 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 271
Upplupna elkostnader	40 708	70 203
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	749
Upplupna revisionsarvoden	42 000	45 000
Upplupna styrelsearvoden	7 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	271 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 587	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 158	409 075
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 035 090</b>	<b>900 397</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	73 715 000	73 715 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-08

Stockholm, datum enligt digital signering

---

Nikola Krstić

---

Mounira Bahri

---

Susann Fredriksson

---

Zübeyde Yesilekin

---

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

---

Karl Erik Valdemar  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578657093

## Dokument

Årsredovisning Rbf Albyhus 1 (2025)  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2026-05-20 21:41:12 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2026-05-25 14:14:02 CEST (+0200)

## Initierare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se

## Signerare

Nikola Krstić (NK)  
nikola.alby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nikola Krstic"  
Signerade 2026-05-20 23:08:22 CEST (+0200)

Mounira Bahri (MB)  
mgb1965@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOUNIRA BAHRI"  
Signerade 2026-05-20 22:24:46 CEST (+0200)

Susann Fredriksson (SF)  
susannfredriksson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANN FREDRIKSSON"  
Signerade 2026-05-21 12:20:40 CEST (+0200)

Zübeyde Yesilekin (ZY)  
beye\_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZÜBEYDE YESILEKIN"  
Signerade 2026-05-21 07:46:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578657093

Marie Åström (MÅ)  
marie.astrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"  
Signerade 2026-05-20 23:35:34 CEST (+0200)

Karl Erik Valdemar (KEV)  
jutmanke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL-ERIK VALDEMAR JUTMAN"  
Signerade 2026-05-23 17:35:16 CEST (+0200)

Torbjörn Larsson (TL)  
torbjorn.larsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORBJÖRN LARSSON"  
Signerade 2026-05-25 14:14:02 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 Bostadsrättsföreningen Albyhus 1, org.nr 716419-6110.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Albyhus 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albyhus 1 för år 2025 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

Karl Erik Valdemar  
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."

## KARL-ERIK VALDEMAR JUTMAN

### Undertecknare

På uppdrag av: Torbjörn Larsson

Serienummer: 3bb1892a36cec0[...]19b4e487a7a63

IP: 193.181.xxx.xxx

2026-05-25 14:04:11 UTC



## TORBJÖRN LARSSON

### Undertecknare

På uppdrag av: Torbjörn Larsson

Serienummer: e192bb2ff5463c[...]67a2ef018fddb

IP: 193.44.xxx.xxx

2026-05-25 14:48:18 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.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgar.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 1  
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

