



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Albertina

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 67:1	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 5 684 kvm och 2 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 6648 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sune Andersson	Ordförande
Ahmad Abdulrahim	Ledamot
Anita Reinholdsson	Ledamot
Mika Pappi	Ledamot
Mikael Elenius	Ledamot
Patrik Lindell	Ledamot
Gun Edlund	Suppleant
Erika Nettelbladt	Suppleant



Samfälligheten förvaltar sopsugen.

### Övrig verksamhetsinformation

Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförening, 7.25%

Grannsamverkan

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen fortsätter att förvalta föreningens ekonomi enligt den långsiktiga planen som togs fram tidigare.

Inga avgiftshöjningar har skett under året vilket var enligt planen.

Två av lånen omförhandlades till lägre ränta samt amorteringen minskades under ett år vilket sammantaget har stärkt föreningens långsiktiga likviditet.

Styrelsen har för närvarande ingen avsikt att genomföra några avgiftshöjningar.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har gett SBC i uppdrag att ta fram en ny långsiktig och fastighetsanpassad underhållsplan. Syftet är att få en underhållsplan som är flexibel, förutsägbar och skapad efter verkliga behov.

Nytt hyresavtal för en av hyresgästerna har påbörjats.

#### Övriga uppgifter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Elenius

Mika Pappi

Patrik Lindell

Anita Reinholdsson

Gun Edlund

Mikael Andersson (intern revisor)

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	6 388 018	6 212 630	5 014 915	4 674 877
Resultat efter fin. poster	-1 316 505	-1 226 678	-851 373	-731 122
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	3 533 154	3 116 004	2 799 051	2 489 401
Taxeringsvärde	204 864 000	226 693 000	226 693 000	226 693 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	955	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	85,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 145	12 219	12 361	12 431
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 384	10 447	10 568	10 629
Sparande / kvm totalyta, kr	100	96	197	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	85	70	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	65	57	45	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	26	24	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	168	139	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	3,96	-	-
Räntekänslighet (%)	12,30	12,80	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 405 369 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har inte behövt höja några avgifter under året vilket är enligt den ekonomiska planen. Dessutom har förhandling med banken gett lägre ränta på två av lånen. Styrelsen har fortsatt att arbeta med den långsiktiga ekonomi- och handlingsplanen samt avtalen för att säkerställa en jämnare och kontrollerbar påverkan av omvärldsfaktorer vilket har gynnat föreningen positivt vid förhandlingar. Styrelsen har initierat framtagandet av en ny underhållsplan för att få en bra kontroll av framtida underhållskostnader. Kostnaderna för underhåll och reparationer av hissarna har ökat kraftigt under året vilket har bidragit till ett något högre underskott än tidigare år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	214 750 000	-	-	214 750 000
Fond, yttre underhåll	3 116 004	-54 850	472 000	3 533 154
Balanserat resultat	-7 480 915	-1 171 828	-472 000	-9 124 743
Årets resultat	-1 226 678	1 226 678	-1 316 505	-1 316 505
<b>Eget kapital</b>	<b>209 158 412</b>	<b>0</b>	<b>-1 316 505</b>	<b>207 841 907</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 652 743
Årets resultat	-1 316 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-472 000
<b>Totalt</b>	<b>-10 441 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 441 248</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 388 018	6 212 630
Övriga rörelseintäkter	3	765	170 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 388 783</b>	<b>6 383 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 319 445	-2 177 311
Övriga externa kostnader	9	-656 787	-604 283
Personalkostnader	10	-128 788	-108 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 979 748	-1 977 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 084 768</b>	<b>-4 867 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 304 015</b>	<b>1 515 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 432	23 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 633 952	-2 765 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 620 520</b>	<b>-2 742 321</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 316 505</b>	<b>-1 226 678</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 316 505</b>	<b>-1 226 678</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	274 834 205	276 806 597
Maskiner och inventarier	13	60 627	67 983
Pågående projekt		135 597	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>275 030 429</b>	<b>276 874 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>275 030 429</b>	<b>276 874 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 296	79 624
Övriga fordringar	14	2 794 281	2 647 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 072	163 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 967 650</b>	<b>2 889 767</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 967 650</b>	<b>2 889 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 998 079</b>	<b>279 764 347</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 750 000	214 750 000
Fond för yttre underhåll		3 533 154	3 116 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>218 283 154</b>	<b>217 866 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 124 743	-7 480 915
Årets resultat		-1 316 505	-1 226 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 441 248</b>	<b>-8 707 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>207 841 907</b>	<b>209 158 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 878 480	25 883 198
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 878 480</b>	<b>25 883 198</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	26 153 198	43 569 980
Leverantörsskulder		182 196	172 872
Skatteskulder		85 570	93 860
Övriga kortfristiga skulder		109 327	100 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	747 401	785 290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 277 692</b>	<b>44 722 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 998 079</b>	<b>279 764 347</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 304 015</b>	<b>1 515 644</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 979 748	1 977 909
	<b>3 283 763</b>	<b>3 493 553</b>
Erhållen ränta	20 050	18 820
Erlagd ränta	-2 642 017	-2 739 182
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>661 796</b>	<b>773 191</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 942	-145 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 198	258 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>704 540</b>	<b>886 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 597	-73 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-135 597</b>	<b>-73 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-421 500	-804 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-421 500</b>	<b>-804 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>147 443</b>	<b>8 895</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 598 633</b>	<b>2 589 738</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 746 076</b>	<b>2 598 633</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Albertina har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	5 202 840	5 067 178
Hysesintäkter lokaler, moms	210 168	202 140
Hysesintäkter garage, moms	395 520	373 760
Hysesintäkter förråd	13 248	13 116
Deb. fastighetsskatt, moms	5 885	6 036
Kallvatten, moms	77 050	67 627
Varmvatten, moms	121 904	105 617
El, moms	206 293	185 084
Fast tillägg elbilsladdning	55 200	46 000
Elintäkter laddstolpe moms	16 659	7 573
Gemensamhetslokal	850	15 800
Övernattnings-/gästlägenhet	-4 450	74 500
Påminnelseavgift	660	600
Dröjsmålsränta	790	170
Pantsättningsavgift	12 998	10 551
Överlåtelseavgift	11 575	15 163
Administrativ avgift, moms	539	0
Administrativ avgift	2 352	0
Andrahandsuthyrning	21 383	1 650
Vidarefakturerade kostnader	12 960	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	23 593	20 067
Öres- och kronutjämning	1	-1
<b>Summa</b>	<b>6 388 018</b>	<b>6 212 630</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	170 102
Övriga intäkter	765	890
<b>Summa</b>	<b>765</b>	<b>170 992</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 527	43 882
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 588	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 818	24 964
Städning utöver avtal	28 316	0
Sotning	9 310	10 520
Besiktningar	5 125	0
Hissbesiktning	7 299	5 268
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	45 433
Gemensamma utrymmen	856	4 508
Garage/parkering	31 020	0
Snöröjning/sandning	10 227	24 547
Serviceavtal	121 899	188 482
Mattvätt/Hyrmattor	35 201	35 332
Förbrukningsmaterial	0	11 935
<b>Summa</b>	<b>260 186</b>	<b>394 871</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Reparationer	17 501	687
Hyseslokaler	0	15 624
Trapphus/port/entr	1 156	7 617
Sophantering/återvinning	6 704	21 362
Dörrar och lås/porttele	63 534	2 465
VVS	17 618	24 922
Värmeanläggning/undercentral	29 785	0
Ventilation	5 934	35 128
Elinstallationer	30 956	14 245
Hissar	206 702	17 527
Garage/parkering	0	2 602
Vattenskada	76 053	3 091
<b>Summa</b>	<b>455 943</b>	<b>145 269</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Lokaler	0	20 000
Ventilation	0	34 850
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>54 850</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
El	537 556	565 794
Uppvärmning	433 656	378 495
Vatten	237 156	169 835
Sophämtning/renhållning	19 346	16 308
<b>Summa</b>	<b>1 227 714</b>	<b>1 130 432</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Fastighetsförsäkringar	106 063	103 360
Bredband	142 615	151 088
Samfällighetsavgifter	88 284	150 510
Fastighetsskatt	38 640	46 930
<b>Summa</b>	<b>375 602</b>	<b>451 888</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Kreditupplysning	5 075	3 895
Tele- och datakommunikation	1 486	0
Juridiska åtgärder	12 322	0
Inkassokostnader	1 610	2 541
Övriga arvoden	1 000	1 920
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	29 448
Revisionsarvoden internrevisor	5 620	0
Styrelseomkostnader	1 149	429
Fritids och trivselkostnader	622	9 313
Föreningskostnader	5 414	5 524
Förvaltningsarvode enl avtal	541 292	517 027
Överlåtelsekostnad	20 315	15 278
Pantsättningskostnad	17 029	11 122
Korttidsinventarier	0	879
Administration	10 743	6 907
Konsultkostnader	6 846	0
Vidarefakturerade kostnader	1 265	0
<b>Summa</b>	<b>656 787</b>	<b>604 283</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Styrelsearvoden	100 311	91 476
Löner till kollektivanst	0	999
Boka om till 6421	0	-6 650
Arbetsgivaravgifter	28 477	22 650
<b>Summa</b>	<b>128 788</b>	<b>108 475</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	2 633 950	2 765 131
Dröjsmålsränta	0	35
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	538
<b>Summa</b>	<b>2 633 952</b>	<b>2 765 704</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	292 637 200	292 637 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>292 637 200</b>	<b>292 637 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 830 603	-13 858 211
Årets avskrivning	-1 972 392	-1 972 392
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 802 995</b>	<b>-15 830 603</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>274 834 205</b>	<b>276 806 597</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	156 570 000	155 414 000
Taxeringsvärde mark	48 294 000	71 279 000
<b>Summa</b>	<b>204 864 000</b>	<b>226 693 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 500	0
Inköp	0	73 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 500</b>	<b>73 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 517	0
Avskrivningar	-7 356	-5 517
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 873</b>	<b>-5 517</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 627</b>	<b>67 983</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skattekonto	48 205	48 457
Transaktionskonto	1 696 076	1 548 633
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>2 794 281</b>	<b>2 647 090</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förutbetalda kostnader	62 218	61 072
Förutbet försäkr premier	84 089	56 070
Förutbet bredband	12 974	0
Upplupna intäkter	-151	34 350
Upplupna ränteintäkter	4 942	11 560
<b>Summa</b>	<b>164 072</b>	<b>163 052</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-06-30</b>	<b>Skuld 2025-06-30</b>	<b>Skuld 2024-06-30</b>
Nordea	2026-06-22	4,47 %	25 883 198	25 907 198
Nordea	2027-09-15	2,76 %	21 298 480	21 465 980
Nordea	2028-06-19	3,29 %	21 850 000	22 080 000
<b>Summa</b>			<b>69 031 678</b>	<b>69 453 178</b>
Varav kortfristig del			26 153 198	43 569 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 561 678 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna kostnader	88 803	137 750
Uppl kostn el	23 665	0
Uppl kostnad Värme	18 248	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	76 059	84 124
Uppl kostn vatten	21 488	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 054	0
Uppl kostnad arvoden	2 810	17 485
Beräknade uppl. sociala avgifter	-883	5 494
Förutbet hyror/avgifter	489 157	540 437
<b>Summa</b>	<b>747 401</b>	<b>785 290</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	78 250 000	78 250 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutas den 2025-10-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Ahmad Abdulrahim  
Ledamot

---

Anita Reinholdsson  
Ledamot

---

Mika Pappi  
Ledamot

---

Mikael Elenius  
Ledamot

---

Patrik Lindell  
Ledamot

---

Sune Andersson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Extern revisor

---

Mikael Erik Andersson  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albertina, org.nr 769622-9330.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Albertina för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Albertina för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Mikael Andersson  
Internrevisor