

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALBÄCKEN

---

## ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### **Förvaltningsberättelse**

Redogör i text för verksamheten.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### **Balansräkning**

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### **Noter**

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### **Revisionsberättelsen**

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda pantar** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2025

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALBÄCKEN  
789200-0840

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Albäcken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02:

Morgan Grafström	Ordförande
Susann Israelsson	Ledamot
Angelica Sikström	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Lena Östman	Ledamot

Michaela Engstrand	Suppleant
Carina Englund	Suppleant

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

ess2 redovisning & revision AB                      Ordinarie extern

##### Valberedning

Styrelsen

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albäcken 15, 16, 17, 18	1965	Sundsvall
Södermalm 1:30, 1:31, 1:7	1965	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av fyra bostadshus. Fastighetens värdeår är 1965. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41 i Sundsvall.

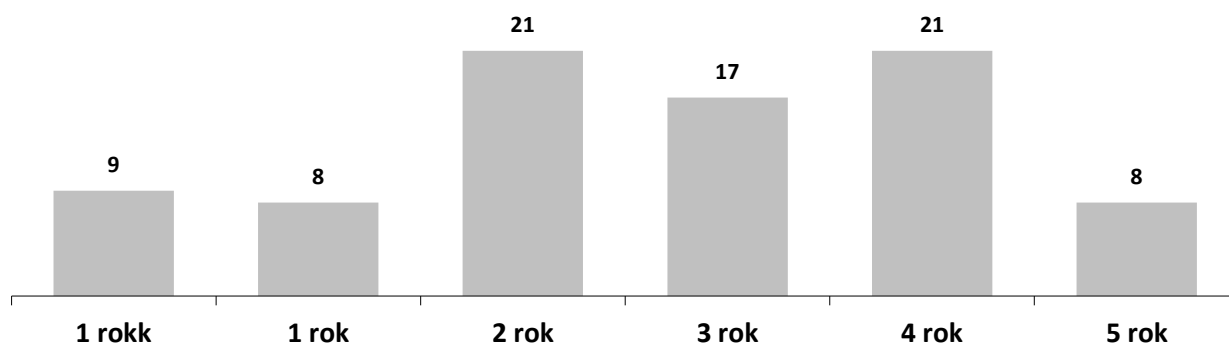
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 567 kvadratmeter, varav 6 603 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 964 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt samt 1 bostadsrättslokal. Lägenhetsfördelning:



### Gemensamma utrymmen

Föreningen erbjuder gemensamma faciliteter såsom gym, bastu, relaxavdelning, hobbyrum, samlingslokal samt en övernattninglägenhet belägen på Albäcksgatan 37. Samtliga lokaler, förutom övernattninglägenheten, kan nyttjas kostnadsfritt av föreningens medlemmar. Mer info finns på föreningens hemsida [brfalbacken.se](http://brfalbacken.se).

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

För kommande räkenskapsår (2026) blir krav för bostadsrättsföreningar att införa BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och därmed tillämpa komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas in i betydande komponenter med skilda nyttjandeperioder, exempelvis stomme, fasad, yttertak, ventilation och hiss. Då föreningen haft en del underhåll under året som bedömts som sådana komponenter har styrelsen tillsammans med förvaltaren beslutat sig för att övergå till K3-regelverket redan för räkenskapsåret 2025 för att få en så rättvisande bild som möjligt. Tidigare räkenskapsår har årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) med förenklingsregeln tillämpats vilket innebär bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

**Underhåll**

Föreningen har inlett en fullständig revidering av befintlig och upprättande av en ny digital underhållsplan för det planerade underhållet. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Ny balkong på markplan	2025	35 A
Ventilation gästlägenhet	2025	
Nödtelefoner hissar	2025	
Elbilsladdare	2024	
Relining av avlopp och stammar	2021-2022	
Relaxavdelning, bastu, gym	2020	
Moloklar	2018	
Gästlägenhet, samlingslokal, passersystem och bokningssystem	2016	
Renovering av tvättstugor	2015	
Förvärv lokal att användas som gästlägenhet och samlingslokal	2014	
Asfaltering ICAs parkering	2013	
Lägenhetsdörrar	2011	
Ventilation	2011	
Carportar	2008	
Inglasning balkonger	2005	
Bredband	2002	

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	NISSES Förvaltnings AB
TV/Bredband	Tele 2 / Sappa
Parkeringsbolag	Drakstaden

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st, under året har 9 st utträden skett och 10 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 110 st.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 5%.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	691	679	666	646	627
Årsavgifts andel i % av total intäkt	86,0	84,2	84,2	82,8	85,4
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 772	1 925	1 891	1 945	2 000
Lån/kvm totalyta	1 546	1 680	1 805	1 856	1 909
Genomsnittsränta (%)	2,07	2,09	1,60	1,35	1,41
Räntekänslighet (%)	2,34	2,59	2,84	3,01	3,19
Sparande/kvm totalyta	158	187	231	259	254
Energikostnad/kvm totalyta	240	217	203	175	156
Nettoomsättning (tkr)	5 814	5 821	5 708	5 433	5 305
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	558	783	432	-4 393
Soliditet (%)	22,6	20,46	16,91	13,16	9,82
Kassalikviditet (%)	59,4	85,2	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga låneskulder inkl. nästa års amortering	302,0	410,7	-	-	-

*Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.*

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	752 798	2 273 003	0	558 463	<b>3 584 264</b>
Disposition av föregående års resultat:			558 463	-558 463	<b>0</b>
Avsatt till yttre fond		241 953	-241 953		<b>0</b>
Uttag ur yttre fond		-137 738	137 738		<b>0</b>
Årets resultat				204 912	<b>204 912</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>752 798</b>	<b>2 377 218</b>	<b>454 248</b>	<b>204 912</b>	<b>3 789 176</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	454 248
årets vinst	204 912
	<b>659 160</b>

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	262 911
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-320 188
i ny räkning överföres	716 437
	<b>659 160</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 813 833	5 821 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 813 833</b>	<b>5 821 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 296 421	-3 850 628
Övriga externa kostnader		-454 606	-263 049
Personalkostnader	4	-213 701	-224 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 060	-711 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 367 788</b>	<b>-5 050 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>446 045</b>	<b>771 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 578	63 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 711	-276 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 133</b>	<b>-212 846</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>204 912</b>	<b>558 463</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>204 912</b>	<b>558 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204 912</b>	<b>558 463</b>

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	11 572 996	11 371 998
Maskiner och inventarier	6	34 559	53 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 607 555</b>	<b>11 425 548</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Bostadsrätt/bostadsrättslokal	7	362 203	362 203
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>362 203</b>	<b>362 203</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 969 758</b>	<b>11 787 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	21 790
Övriga fordringar		164 146	19 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 082	192 017
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>448 228</b>	<b>233 244</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		4 346 483	5 495 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 346 483</b>	<b>5 495 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 794 711</b>	<b>5 728 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 764 469</b>	<b>17 516 209</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>		
Medlemsinsatser	752 798	752 798
Fond för yttre underhåll	2 377 218	2 273 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 130 016</b>	<b>3 025 801</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>		
Balanserat resultat	454 248	0
Årets resultat	204 912	558 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>659 160</b>	<b>558 463</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 789 176</b>	<b>3 584 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut 8, 9	4 905 494	7 210 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 905 494</b>	<b>7 210 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut 9	6 794 580	5 502 892
Leverantörsskulder	543 414	619 349
Skatteskulder	18 505	16 081
Övriga skulder	0	25 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	713 300	556 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 069 799</b>	<b>6 720 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 764 469</b>	<b>17 516 209</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	446 045	771 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	403 060	711 834
Erhållen ränta	9 770	63 351
Erlagd ränta	-220 287	-276 197
Betald skatt	-226 283	2 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>412 305</b>	<b>1 272 575</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	21 790	17 083
Förändring av kortfristiga fordringar	-187 364	142 942
Förändring av leverantörsskulder	-75 935	33 249
Förändring av kortfristiga skulder	279 347	-19 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>450 143</b>	<b>1 446 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-585 066	-150 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-585 066</b>	<b>-150 060</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 013 808	-947 678
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 013 808</b>	<b>-947 678</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 148 731</b>	<b>348 888</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	5 495 214	5 146 327
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 346 483</b>	<b>5 495 214</b>

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024/25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponentavskrivning.

Stomme och grund	50-120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

#### Fordringar

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

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 269 964	4 186 332
Avgifter lokaler	730 628	785 292
Avgifter garage och parkeringsplatser	216 617	220 027
Debiterade bredbandsavgifter	89 000	97 094
Debiterade elavgifter	272 297	280 385
Balkongtillägg	209 880	209 880
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 803	12 513
Övrigt debiterade avgifter	11 644	29 969
	<b>5 813 833</b>	<b>5 821 492</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetskostnader	285 220	336 931
Löpande underhåll	793 875	582 246
Planerat underhåll	320 188	137 738
Elavgifter	328 905	341 032
Fjärrvärme	1 095 193	927 183
Vattenavgifter	395 495	375 116
Sophantering	248 787	201 898
Snöröjning/Sandning	295 199	415 521
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	180 117	186 117
Förbrukningsmaterial	34 577	19 622
Fastighetsförsäkring	121 679	137 794
Fastighetsavgift	197 186	189 430
	<b>4 296 421</b>	<b>3 850 628</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	165 200	165 200
Sociala kostnader	46 501	59 472
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 000	0
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>213 701</b>	<b>224 672</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 596 213	30 484 233
Inköp	585 066	111 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 181 279</b>	<b>30 596 213</b>
Ingående avskrivningar	-19 224 214	-18 526 294
Årets avskrivningar	-384 069	-697 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 608 283</b>	<b>-19 224 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 572 996</b>	<b>11 371 999</b>
Taxeringsvärden byggnader	64 482 000	57 496 000
Taxeringsvärden mark	23 155 000	23 155 000
	<b>87 637 000</b>	<b>80 651 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 320 996	11 119 999
Bokfört värde mark	252 000	252 000
	<b>11 572 996</b>	<b>11 371 999</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 680	92 600
Inköp	0	38 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 680</b>	<b>130 680</b>
Ingående avskrivningar	-77 129	-63 215
Årets avskrivningar	-18 991	-13 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 120</b>	<b>-77 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 560</b>	<b>53 551</b>

**Not 7 Bostadsrätt/bostadsrättslokal**

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätt 01-303	7 203	7 203
Bostadsrättslokal 01-301	355 000	355 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 203</b>	<b>362 203</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,05	2026-01-02	1 419 724	1 484 748
Stadshypotek AB	2,90	2026-03-03	3 069 360	3 139 920
Stadshypotek AB	-	-	0	701 480
Stadshypotek AB	1,02	2026-04-30	1 775 000	1 825 000
Stadshypotek AB	1,39	2026-10-30	430 088	456 424
Stadshypotek AB	1,77	2027-03-01	1 488 495	1 524 579
Stadshypotek AB	1,32	2028-07-30	1 242 407	1 256 731
Stadshypotek AB	1,66	2031-04-30	2 275 000	2 325 000
			<b>11 700 074</b>	<b>12 713 882</b>
Kortfristig del av långfristig skuld -varav amortering			6 794 580 312 328	5 502 892 176 744

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 10 138 434 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 841 000	16 841 000
	<b>16 841 000</b>	<b>16 841 000</b>

Årsredovisning beslutades 2026-05-05.

Dag som framgår enligt digital signatur

Morgan Grafström  
*Ordförande*

Susann Israelsson  
*Ledamot*

Angelica Sikström  
*Ledamot*

Johan Svensson  
*Ledamot*

Lena Östman  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin  
*Auktoriserad revisor*

Årsredovisningen är upprättad av  
NISSES Förvaltnings AB

16(16)

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**Lars Morgan Grafström**

a9606778-4f22-46ba-83c6-a48d12fee3b3 - 2026-05-06 10:24:55 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c4699992-28b3-48c9-8a8b-7bbfcb23cdf0 - SE

**Susann Birgitta Israelsson**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BrfAlbäcken**

73d676b2-3250-49af-8560-6cd4ca7626d9 - 2026-05-07 08:05:20 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 910e9da1-5a10-4c85-b0de-541cb36509ce - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**LINDA PETRA ANGELICA SIKSTRÖM**

b1614d69-33c5-478e-b006-4d8887e3f01e - 2026-05-07 11:28:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - d1f123c3-18b8-4bc0-ba97-249f5cbf60fe - SE

**Karl Johan Svensson**

7e826697-2569-439c-bcb7-1a06fbd1a48 - 2026-05-07 13:56:57 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 48fd64-aef8-4715-b33b-d8e1e1b2a2af - SE

**LENA ÖSTMAN**

cdbf2eaf-ccc5-4461-b575-75b476cdfdd - 2026-05-07 23:58:31 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ea094df2-07ac-49e1-97f8-9dff4c3d946a - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

62ddf99-ca87-4065-82d6-a3a3d000a9 - 2026-05-08 16:25:47 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 20ee2599-ffce-4e0f-aa50-5ae2c89c6e79 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoituskaus

firmapöytäkirja

representant

repräsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsbærende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Albäcken

Org.nr. 789200-0840

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Albäcken 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 "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 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.

#### *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:

- 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.

## **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 Albäcken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

*Anmärkning*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan , vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att revisionen inte kunnat slutföras inom lagstadgad tid, dvs , senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2026

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Brf Albäcken Revisionsberättelse 251231.pdf  
**Checksumma:** a1a1dfb0bd27ef640209f915f7ec239b37c7f7adcc0a255f11317c013af7c6e6  
**Skickad:** 2026-05-07 kl 23:10

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JOANNA ULIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-08 kl 15:21

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.







FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL  
Telefon 060-12 95 30  
[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)