

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

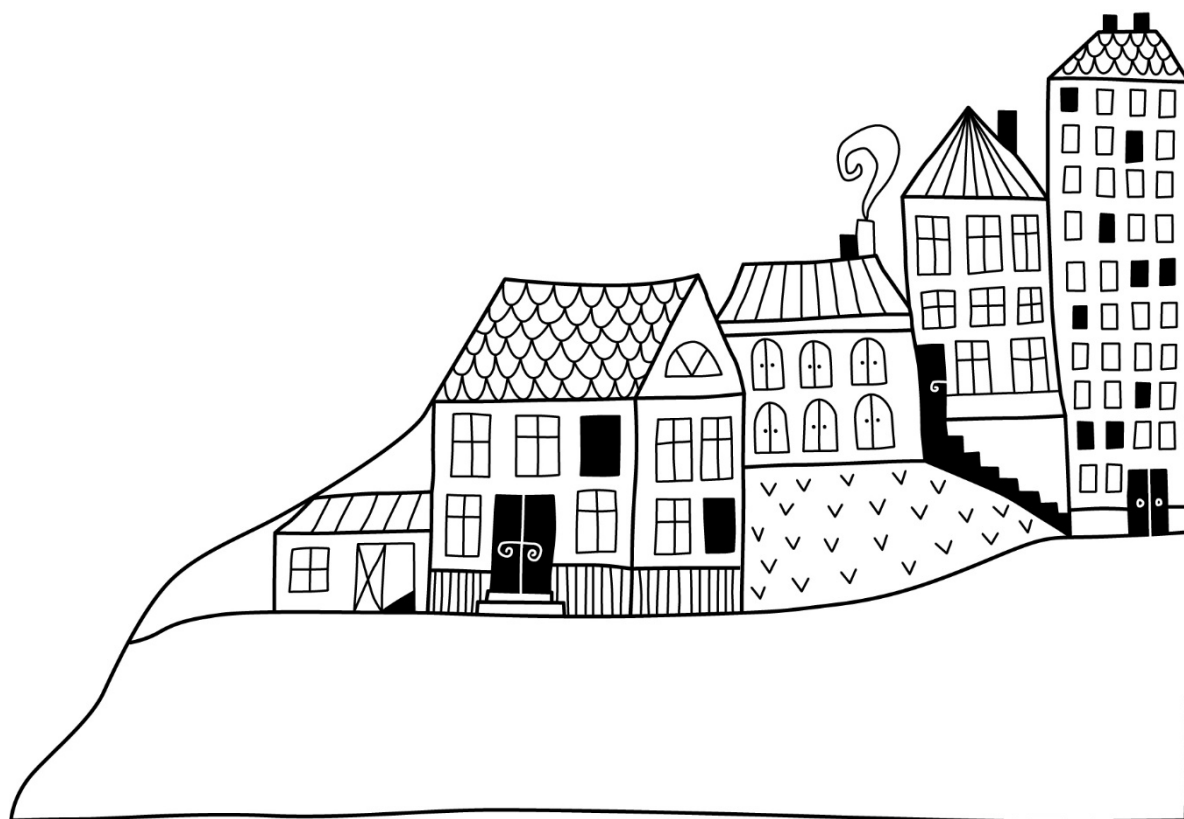
RB BRF Jubilaren i Ursvik
Org nr: 769628-4954





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jubilaren i
Ursvik får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-07. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-31. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 128 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2016-05-17 fastigheten Sundbyberg 2:93, i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 141 lägenheter samt 3 lokaler uppförda.

Fastighetens adresser är Ursviks Allé 45–57, Stallgatan 15–21, Skrivargatan 30–32 samt Ladugårdsgatan 10–14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
47	26	57	10	1	141

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	78 (varav 6 MC-platser)

Total tomtarea	6 415 m ²
Total bostadsarea	8 088 m ²
Total lokalarea	174 m ²

Årets taxeringsvärde	306 397 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	316 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 459 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Montering 4G i hissar	95 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mustafa Kulbay	Ordförande	2025
Daniela Stojkovic*	Sekreterare	2026
Aron Håkanson	Vice ordförande	2026
Tobias Svensson	Ledamot	2025
Siamand Raschidi	Ledamot	2026
Barbara Szczotka	Ledamot	2025
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	2025

* Avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ervin Ramovic	Suppleant	2025
Nusmir Tihic	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor Förtroendevald	2025
Iliyar Turdiyev	revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klara Jamil Ott		2025
Namrata Ganatra		2025

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 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den sänktes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om låta årsavgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 012 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	10 389	9 435	7 394	7 287	7 102
Resultat efter finansiella poster	-210	-2 917	-2 769	-1 017	-1 170
Soliditet %	74	74	74	75	74
Likviditet %	11	2	3	6	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	87	80	83	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 121	1 014	769	755	751
Driftkostnader kr/kvm	603	591	480	386	398
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	561	555	480	366	379
Energikostnad kr/kvm	284	283	262	210	196
Sparande kr/kvm	345	5	-22	211	190
Ränta kr/kvm	331	445	280	128	139
Skuldsättning kr/kvm	12 803	12 803	12 803	12 803	12 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 079	13 079	13 079	13 079	13 123
Räntekänslighet %	11,7	12,9	17,0	17,3	17,5

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 210 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Efter stora avgiftshöjningar de senaste åren har föreningen ett sparande som ligger lite över de rekommendationer som finns. Resultatet belastas även av avskrivningar på 2 713 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	317 600 000	6 606 639	-13 138 027	-2 917 286
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 917 286	2 917 286
Reservering underhållsfond		1 004 000	-1 004 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-95 000	95 000	
Årets resultat				-209 764
Vid årets slut	317 600 000	7 515 639	-16 964 313	-209 764

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 055 313
Årets resultat	-209 764
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 004 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 000
Summa	-17 174 078

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 174 078**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 389 003	9 435 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 935	3 660
Summa rörelseintäkter		10 757 937	9 438 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 978 641	-4 882 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 501	-995 929
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-157 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 713 323	-2 655 190
Summa rörelsekostnader		-8 231 168	-8 691 285
Rörelseresultat		2 526 769	747 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 210	14 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 740 743	-3 679 466
Summa finansiella poster		-2 736 533	-3 664 954
Resultat efter finansiella poster		-209 764	-2 917 286
Årets resultat		-209 764	-2 917 286



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	408 818 089	411 399 911
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 288 505	2 420 006
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		777 879	150 187
Summa materiella anläggningstillgångar		411 884 472	413 970 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		411 954 972	414 040 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	129 072	126 500
Övriga fordringar	Not 13	3 887	869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	281 298	235 009
Summa kortfristiga fordringar		414 257	362 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 384 871	1 716 480
Summa kassa och bank		3 384 871	1 716 480
Summa omsättningstillgångar		3 799 128	2 078 859
Summa tillgångar		415 754 100	416 119 463



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 600 000	317 600 000
Fond för yttre underhåll		7 515 639	6 606 639
Summa bundet eget kapital		325 115 639	324 206 639
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 964 313	-13 138 027
Årets resultat		-209 764	-2 917 286
Summa fritt eget kapital		-17 174 078	-16 055 313
Summa eget kapital		307 941 562	308 151 326
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	72 300 000	0
Summa långfristiga skulder		72 300 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 480 000	105 780 000
Leverantörsskulder		494 745	556 313
Skatteskulder	Not 17	83 970	164 360
Övriga skulder	Not 18	69 492	160 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 384 331	1 306 846
Summa kortfristiga skulder		35 512 538	107 968 136
Summa eget kapital och skulder		415 754 100	416 119 463



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 526 769	747 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 713 323	2 655 190
	5 240 092	3 402 857
Erhållen ränta	4 210	14 512
Erlagd ränta	-2 771 260	-3 711 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 473 042	-294 361
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 879	44 869
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-125 081	542 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 296 081	293 113
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-2 425 332
Investeringar i pågående byggnation	-627 691	2 302 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 691	-122 719
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 668 390	170 394
Likvida medel vid årets början	1 716 480	1 546 087
Likvida medel vid årets slut	3 384 871	1 716 480



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 (K2).

Upparbetad kostnad för förvärv och nyproduktion redovisas som pågående nybyggnad fram till dess att taxeringsvärde erhållits för mark och byggnad. Preliminär avskrivning har gjorts under året avseende två månader med hänvisning till slutbesiktning av fastigheten under april månad.

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	120
Laddboxar	Linjär	15
Laddboxar	Linjär	10
Solcellsanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 184 148	7 337 112
Hyror, bostäder	500	0
Hyror, lokaler	484 002	467 164
Hyror, garage	714 960	715 860
Hyror, övriga	17 250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 250	-2 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-12 573
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	4 500
Vattenavgifter	238 443	234 221
Elavgifter	427 228	392 629
Kabel-tv-avgifter	236 880	236 880
Övriga ersättningar	97 279	61 679
Övriga sidointäkter	1 063	620
Summa nettoomsättning	10 389 003	9 435 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	260 053	3 660
Försäkringsersättningar	108 882	0
Summa övriga rörelseintäkter	368 935	3 660

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-345 000	-300 000
Reparationer	-459 337	-442 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 970	-82 180
Försäkringspremier	-146 869	-158 835
Kabel- och digital-TV	-375 544	-376 145
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 387	-10 427
Serviceavtal	-97 189	-104 071
Sotning	-5 294	-3 591
Obligatoriska besiktningar	-25 396	-145 743
Bevakningskostnader	0	-3 219
Snö- och halkbekämpning	-58 951	-218 241
Förbrukningsinventarier	-16 074	-3 714
Vatten	-580 666	-522 546
Fastighetsel	-846 057	-845 659
Uppvärmning	-917 426	-973 034
Sophantering och återvinning	-487 703	-498 394
Förvaltningsarvode drift	-514 379	-195 638
Summa driftskostnader	-4 978 641	-4 882 463



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-177 774	-828 759
IT-kostnader	-15 618	-1 721
Arvode, yrkesrevisorer	-29 625	-28 500
Övriga försäljningskostnader	-23 929	-13 405
Övriga förvaltningskostnader	-42 223	-24 912
Kreditupplysningar	-16 347	-4 772
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 281	-25 826
Representation	-4 260	0
Telefon och porto	0	-11 431
Medlems- och föreningsavgifter	-11 530	0
Konsultarvoden	0	-49 194
Bankkostnader	-7 914	-7 409
Summa övriga externa kostnader	-381 501	-995 929

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-120 000	-112 920
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 080
Sociala kostnader	-37 704	-37 704
Summa personalkostnader	-157 704	-157 704

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 581 822	-2 581 822
Avskrivning Installationer	-131 501	-73 368
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 713 323	-2 655 190



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 735 164	-3 676 733
Övriga räntekostnader	-5 579	-2 733
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 740 743	-3 679 466

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	307 667 148	307 667 148
Mark	122 307 852	122 307 852
	429 975 000	429 975 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	429 975 000	429 975 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-18 575 089	-15 993 267
	-18 575 089	-15 993 267

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 581 822	-2 581 822
	-2 581 822	-2 581 822

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 156 911	-18 575 089
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	286 510 237	289 092 059
Mark	122 307 852	122 307 852

Taxeringsvärden

Bostäder	298 000 000	308 000 000
Lokaler	8 397 000	8 218 000

Totalt taxeringsvärde

	306 397 000	316 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>234 000 000</i>	<i>231 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 397 000</i>	<i>84 418 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	2 503 842	78 510
	2 503 842	78 510
Årets anskaffningar		
Installationer	0	2 425 332
	0	2 425 332
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 503 842	2 503 842
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-83 836	-10 469
	-83 836	-10 469
Årets avskrivningar		
Installationer	-131 501	-73 368
	-131 501	-73 368
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-215 337	-83 836
	-215 337	-83 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-215 337	-83 836
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 288 505	2 420 006
Varav		
Installationer	2 288 505	2 420 006

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Garantikapital Riksbyggen 141st</i>	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	129 072	126 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	129 072	126 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	3 887	869
Summa övriga fordringar	3 887	869



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	127 448	121 379
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 086	14 543
Förutbetald renhållning	0	16 024
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	70 340
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	82 174	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 590	12 723
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 298	235 009

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	51 050	45 117
Transaktionskonto	3 333 820	1 671 363
Summa kassa och bank	3 384 871	1 716 480

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	105 780 000	105 780 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 480 000	-105 780 000
Långfristig skuld vid årets slut	72 300 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,49%	2025-12-01	33 480 000,00	0,00	0,00	33 480 000,00
STADSHYPOTEK	2,39%	2026-12-01	37 650 000,00	0,00	0,00	37 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2027-06-01	34 650 000,00	0,00	0,00	34 650 000,00
Summa			105 780 000,00	0,00	0,00	105 780 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Det redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	83 970	164 360
Summa skatteskulder	83 970	164 360



Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	132 353	132 353
Skuld för moms	-62 861	28 264
Summa övriga skulder	69 492	160 617

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 072	36 443
Upplupna räntekostnader	212 215	242 732
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 042	0
Upplupna elkostnader	58 111	23 188
Upplupna värmekostnader	45 790	59 420
Upplupna kostnader för renhållning	11 256	0
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	117 982	115 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 663	19 671
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	814 200	781 410
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 384 331	1 306 846

20 Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	112 950 000	112 950 000

21 Not 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 26/11 2025

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mustafa Kulbay,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Siamand Raschidi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Aron Håkanson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Barbara Szczotka,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tobias Svensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ali Shams,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Iliyar Turdiyev
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563614537

Dokument

232411 ÅR 2024-2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-28 15:55:27 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-12-02 12:27:24 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Mustafa Kulbay (MK)
mustafa@jubilaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MUSTAFA KULBAY"
Signerade 2025-11-29 08:44:09 CET (+0100)

Aron Håkanson (AH)
aron@hakanson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARON HÅKANSON"
Signerade 2025-11-28 15:57:42 CET (+0100)

Tobias Svensson (TS)
tobias@jubilaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS SVENSSON"
Signerade 2025-11-28 19:18:39 CET (+0100)

Siamand Raschidi (SR)
siamand@jubilaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIAMAND RASCHIDI"
Signerade 2025-11-29 00:40:56 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563614537

Barbara Szczotka (BS)
szczotkab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbara Juliett Szczotka"
Signerade 2025-11-28 18:40:02 CET (+0100)

Ali Shams (AS)
ali.amir.shams@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
SHAMS"
Signerade 2025-11-29 08:48:36 CET (+0100)

Iliyar Turdiyev (IT)
turdiyev@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ILIYAR TURDIYEV"
Signerade 2025-11-29 11:03:56 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-02 12:27:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik, org.nr 769628-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisors ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilarerna i Ursvik för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Iliyar Turdiyev
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563616188

Dokument

Rev.ber. RB Brf Jubilaren i Ursvik
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-02 10:52:22 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-12-02 12:28:35 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Iliyar Turdiyev (IT)
turdiyev@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ILIYAR TURDIYEV"
Signerade 2025-12-02 11:13:13 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-12-02 12:28:35 CET (+0100)

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>



RB BRF Jubilaren i Ursvik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jubilaren i Ursvik 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

