

Årsredovisning
för
BRF Albatrossen 1
769635-9202

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Albatrossen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lanna den 10 juni 2026



Christian Westher



Årsredovisning
för
BRF Albatrossen 1

769635-9202

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för BRF Albatrossen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nytta och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastighet Vreta 2:56, 2:57, 2:58 och 2:59 i Lekebergs kommun där 4 st byggnader med totalt 8 lägenheter uppförts.

Föreningen har sitt säte i Lekeberg.

Medlemsinformation

Föreningen har 8 medlemmar vid utgången av 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	303	290	290	287
Resultat efter finansiella poster	-155	-251	-160	-198
Soliditet (%)	78,6	78,5	78,4	78,1
Taxeringsvärde	13 626	13 626	13 626	13 626
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	4 879	4 945	5 043	5 136

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000 000	-580 442	-251 164	19 168 394
Disposition av föregående års resultat:		-251 164	251 164	0
Årets resultat			-154 943	-154 943
Belopp vid årets utgång	20 000 000	-831 606	-154 943	19 013 451

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-831 606
årets förlust	-154 943
	-986 549
behandlas så att i ny räkning överföres	-986 549
	-986 549

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



Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	303 408	290 016
Övriga rörelseintäkter	8 640	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	312 048	290 016

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-61 352	-160 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-301 765	-286 165
Summa rörelsekostnader	-363 117	-446 984
Rörelseresultat	-51 069	-156 968

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 732	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-109 606	-94 196
Summa finansiella poster	-103 874	-94 196
Resultat efter finansiella poster	-154 943	-251 164

Resultat före skatt	-154 943	-251 164
----------------------------	-----------------	-----------------

Årets resultat	-154 943	-251 164
-----------------------	-----------------	-----------------

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

23 966 960

24 268 725

Summa materiella anläggningstillgångar

23 966 960

24 268 725

Summa anläggningstillgångar

23 966 960

24 268 725

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

257

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 975

14 863

Summa kortfristiga fordringar

14 975

15 120

Kassa och bank

Kassa och bank

194 006

131 602

Summa kassa och bank

194 006

131 602

Summa omsättningstillgångar

208 981

146 722

SUMMA TILLGÅNGAR

24 175 941

24 415 447

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 000 000

20 000 000

Summa bundet eget kapital

20 000 000

20 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-831 606

-580 442

Årets resultat

-154 943

-251 164

Summa fritt eget kapital

-986 549

-831 606

Summa eget kapital

19 013 451

19 168 394

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

4

5 073 935

5 142 900

Summa långfristiga skulder

5 073 935

5 142 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

74 552

96 900

Leverantörsskulder

2 813

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 190

7 253

Summa kortfristiga skulder

88 555

104 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 175 941

24 415 447

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 758 382	25 758 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 758 382	25 758 382
Ingående avskrivningar	-1 489 657	-1 203 492
Årets avskrivningar	-301 765	-286 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 791 422	-1 489 657
Utgående redovisat värde	23 966 960	24 268 725

Not 3 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 775 727	4 775 727
	4 775 727	4 775 727

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,94	2028-09-01	1 765 000	1 795 000
Handelsbanken	1,68	2026-06-30	325 550	328 950
Handelsbanken	1,69	2026-10-30	777 600	785 700
Handelsbanken	2,58	2027-03-30	519 750	525 150
Handelsbanken	3,03	2028-07-30	1 760 587	1 805 000
			5 148 487	5 239 800



Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Årsredovisningen beslutades den 10 juni 2026

Lanna

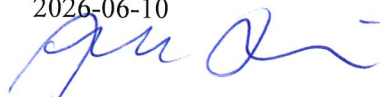
Christian Westher
Ordförande, styrelseledamot
2026-06-10



Jakob Classon
Styrelseledamot
2026-06-10

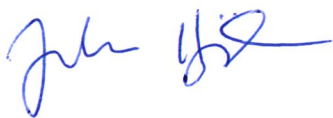


Agnes Frisk
Styrelseledamot
2026-06-10



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2026



Julia Höglund
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Albatrossen 1

Org.nr 769635-9202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Albatrossen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Albatrossen 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Albatrossen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lämpligt, 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

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Albatrossen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Albatrossen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lanna den 10 juni 2026



Julia Höglund
Lekmannarevisor