



Välkommen till årsredovisningen för Brf Robbans grannar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| GYLLEHOLM 1 | 2005 | LUND |
| GYLLEHOLM 2 | 2005 | LUND |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 538 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 558 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Agneta Ljungh | Ordförande |
| Lisa Anna Emanuelsson | Styrelseledamot |
| Nils Bjerkås | Styrelseledamot |
| Stina Ebba Svensk | Styrelseledamot |
| Vera Johnfors | Styrelseledamot |

Valberedning

Patrik Johnfors

Firmateckning

Firman tecknas av två personer i styrelsen.

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2053.

Underhållsplanen uppdaterades 2026. Den totala kostnaden för underhållsplanen är om 12 975 718 kr kr vilket blir 259 514kr kr per år

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Reparation av balkonger - Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.
- 2009** ● Byte av tvättmaskiner - Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
- 2012-2013** ● Reparation av tak - Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
- 2016** ● Införande av portkodslås - Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl
- 2017** ● Asfaltering parkering - Ny asfaltsbeläggning på föreningens parkeringsplatser
- 2018** ● Byte av en tvättmaskin - Byte av en trasig tvättmaskin i 6B
Reparation av tak/vind - Åtgärdat fuktskada på vinden samt korrigerat plåtarbete utvändigt för att undvika att fukt tar sig in vid snöbelagt tak.
Införande av utomhusbelysning - Utomhusbelysning införd på gården, längs med gången på baksidan av huset samt vid föreningens parkeringsplatser.
- 2019** ● Renovering av trappuppgångar - Framförallt spackling och målning
Renovering av fjärrvärmväxlare - Fjärrvärmväxlaren läckte och behövde akut åtgärdas. Valde att byta ut plattorna i den befintliga växlaren till en bråkdel av kostnaden för en ny. Skall hålla i 25 år. Var i kontakt med Kraftringen ang utbyte, men de rekommenderade oss att renovera istället.
- 2020** ● Byte av Torktumlare - Torktumlare i tvättstuga 4a
Brandskyddsutrustning uppdaterad - Brandsläckare och brandvarnare installerade.
Dag- och spillvattenledningar spolade - inga stopp i dessa trots påpekande från Sustend.
Spolning avloppsstammar - Inkl. fräsning av bottenplatta
- 2021** ● Byte av belysning till LED i källare - Vid byte av elledningar passade vi på att även byta ut armaturer och lampor till modernare energisnålare sort.
Byte av termostater till radiatorer - Befintliga är eftersatta skall enligt underhållsplan bytas
Byte av ingående el. - Elleddningar och elcentraler kommer bytas ut inom de närmaste åren. Orsaken är att det mesta är i original sedan 1940 och att säkerheten måste beaktas.

- 2021** ● Byte av torkskåp och torktumlare - Torkskåp i 6a fungerade dåligt och torktumlare i 6a gick sönder. Båda utbytta till modernare energieffektivare modeller.
- 2022** ● Byte elledning samt byte till led-lampor med rörelsevakt, vind 6B - Elledningar och lampor på vinden över 6B/C är gamla och bör bytas. Passar även på att byta ut gamla lysrör i tvättstugorna. Dammbindning av golvet . - Golvet är matt och slitet i rummet där fjärrvärmens inkommer.
Byte av fläkt - Fläkten i torkrummet ur funktion
- 2023** ● Tvätt av plank sopstation och parkering
- 2024** ● Lagning och utbyte av plåt- och pappdetaljer på taket.
Utbyte tvättmaskin i 6B och torktumlare i 4A Båda utbytta till modernare energieffektivare modeller.
Spolning av hänggrännor, stuprör och dagvattenbrunnar.
Lagning av stuprör och dagvattenledningar i marken vid trappa 4B.
- 2025** ● Målning och lagning av Sockel
Lagning av vattenrör på vinden i 4b
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenläcka i 6C åtgärdad

Förrådsinventering genomförd

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Veterankraft ny leverantör för beskärning av buskar och träd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 478 170 | 1 452 144 | 1 397 814 | 1 366 645 |
| Resultat efter fin. poster | -447 666 | -509 994 | 19 030 | 27 322 |
| Soliditet (%) | 58 | 59 | 60 | 60 |
| Yttre fond | 1 797 051 | 1 865 108 | 1 649 298 | 1 433 298 |
| Taxeringsvärde | 34 627 000 | 31 227 000 | 31 227 000 | 31 227 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 933 | 919 | 892 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,9 | 97,2 | 98,0 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 434 | 6 434 | 6 434 | 6 434 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 6 351 | 6 351 | 6 351 | 6 351 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -20 | -13 | 111 | 120 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 49 | 43 | 33 | 30 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 180 | 195 | 147 | 151 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 66 | 48 | 35 | 37 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 295 | 286 | 215 | 218 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,27 | 3,32 | 2,36 | - |
| Räntekänslighet (%) | 6,90 | 7,00 | 7,21 | - |

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Under året har föreningen haft kostnader för underhåll och reparationer som överstiger ett normalår.

Framförallt genom en stor renovering av husets sockel.

Utöver detta har föreningens löpande kostnader för drift och underhåll ökat under de senaste åren. Detta kommer föreningen att balansera genom en fortsatt höjning av avgiftsnivån.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 15 000 000 | - | - | 15 000 000 |
| Upplåtelseavgifter | 6 418 | - | - | 6 418 |
| Fond, yttre underhåll | 1 865 108 | -327 571 | 259 514 | 1 797 051 |
| Balanserat resultat | -1 694 513 | -182 423 | -259 514 | -2 136 450 |
| Årets resultat | -509 994 | 509 994 | -447 666 | -447 666 |
| Eget kapital | 14 667 019 | 0 | -447 666 | 14 219 353 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 876 936 |
| Årets resultat | -447 666 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -259 514 |
| Totalt | -2 584 116 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 263 030 |
| Balanseras i ny räkning | -2 321 086 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 478 170 | 1 452 144 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 460 | 2 665 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 480 630 | 1 454 809 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 226 105 | -1 316 448 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -175 070 | -141 577 |
| Personalkostnader | 10 | -74 231 | -72 515 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -152 784 | -152 784 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 628 190 | -1 683 324 |
| RÖRELSERESULTAT | | -147 561 | -228 515 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 875 | 46 907 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -323 980 | -328 387 |
| Summa finansiella poster | | -300 105 | -281 480 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -447 666 | -509 994 |
| ÅRETS RESULTAT | | -447 666 | -509 994 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 22 474 181 | 22 626 965 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 474 181 | 22 626 965 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 22 474 181 | 22 626 965 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 388 | 9 825 |
| Övriga fordringar | 14 | 291 355 | 722 275 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 103 726 | 54 080 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 408 469 | 786 180 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 578 213 | 1 523 143 |
| Summa kassa och bank | | 1 578 213 | 1 523 143 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 986 683 | 2 309 324 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 460 864 | 24 936 289 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 006 418 | 15 006 418 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 797 051 | 1 865 108 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 803 469 | 16 871 526 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 136 450 | -1 694 513 |
| Årets resultat | | -447 666 | -509 994 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 584 116 | -2 204 507 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 219 353 | 14 667 019 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 4 470 375 | 2 761 055 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 470 375 | 2 761 055 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 5 425 055 | 7 134 375 |
| Leverantörsskulder | | 54 503 | 108 746 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 291 578 | 265 094 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 771 136 | 7 508 215 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 24 460 864 | 24 936 289 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -147 561 | -228 515 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 152 784 | 152 784 |
| | 5 223 | -75 731 |
| Erhållen ränta | 21 765 | 46 907 |
| Erlagd ränta | -333 770 | -325 279 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -306 782 | -354 102 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -48 179 | -43 984 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -17 969 | 100 431 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -372 930 | -297 655 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -372 930 | -297 655 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 172 414 | 2 470 069 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 799 484 | 2 172 414 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Robbans grannar är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, kabel-tv, 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 | 1,00 % |
|---------|--------|

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 434 429 | 1 413 351 |
| Hysesintäkter p-plats | 26 214 | 21 628 |
| Pantsättningsavgift | 6 453 | 3 438 |
| Överlåtelseavgift | 11 760 | 12 897 |
| Administrativ avgift | -686 | 833 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -3 |
| Summa | 1 478 170 | 1 452 144 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 0 | 2 665 |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 460 | 0 |
| Summa | 2 460 | 2 665 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 130 838 | 132 371 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 6 175 | 32 152 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 6 451 | 0 |
| Larm och bevakning | 13 678 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 12 500 | 0 |
| Brandskydd | 5 825 | 7 005 |
| Gårdkostnader | 6 440 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 10 236 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 163 | 716 |
| Summa | 193 306 | 172 244 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Huskropp utvändigt | 0 | 9 004 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 1 445 |
| VVS | 4 754 | 14 457 |
| Värmeanläggning/undercentral | 7 277 | 0 |
| Elinstallationer | 5 195 | 6 361 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 42 712 |
| Vattenskada | 5 489 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 75 195 |
| Summa | 22 715 | 149 174 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 49 280 | 85 914 |
| Tak | 0 | 192 750 |
| Fasader | 213 750 | 48 907 |
| Summa | 263 030 | 327 571 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 76 011 | 67 172 |
| Uppvärmning | 280 305 | 304 105 |
| Vatten | 103 370 | 74 300 |
| Sophämtning/renhållning | 30 531 | 73 441 |
| Summa | 490 217 | 519 018 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 24 831 | 0 |
| Skadedjursförsäkring | 40 092 | 0 |
| Självrisk | 11 700 | 0 |
| Kabel-TV | 32 890 | 84 731 |
| Bredband | 81 542 | 1 500 |
| Fastighetsskatt | 65 782 | 62 210 |
| Summa | 256 837 | 148 441 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 2 264 | 2 106 |
| Inkassokostnader | 3 674 | 975 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 200 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 56 207 | 26 750 |
| Styrelseomkostnader | 900 | 800 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 133 |
| Föreningskostnader | 594 | 488 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 81 006 | 77 731 |
| Överlåtelsekostnad | 16 464 | 18 054 |
| Pantsättningskostnad | 8 820 | 6 020 |
| Administration | 5 142 | 4 695 |
| Konsultkostnader | 0 | 3 625 |
| Summa | 175 070 | 141 577 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 58 796 | 57 300 |
| Arbetsgivaravgifter | 15 435 | 15 215 |
| Summa | 74 231 | 72 515 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 323 980 | 328 387 |
| Summa | 323 980 | 328 387 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 24 683 025 | 24 683 025 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 683 025 | 24 683 025 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 056 060 | -1 903 276 |
| Årets avskrivning | -152 784 | -152 784 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 208 844 | -2 056 060 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 22 474 181 | 22 626 965 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>9 404 233</i> | <i>9 404 233</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 20 627 000 | 15 427 000 |
| Taxeringsvärde mark | 14 000 000 | 15 800 000 |
| Summa | 34 627 000 | 31 227 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 35 000 | 35 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 000 | 35 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -35 000 | -35 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -35 000 | -35 000 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 43 720 | 43 068 |
| Skattefordringar | 26 365 | 29 937 |
| Transaktionskonto | 190 874 | 219 923 |
| Borgo räntekonto | 30 396 | 429 347 |
| Summa | 291 355 | 722 275 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 46 658 | 394 |
| Förutbet försäkr premier | 25 952 | 24 831 |
| Förutbet kabel-TV | 8 372 | 8 202 |
| Förutbet bredband | 20 634 | 20 396 |
| Upplupna intäkter | 0 | 257 |
| Upplupna ränteintäkter | 2 110 | 0 |
| Summa | 103 726 | 54 080 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB | 2027-10-28 | 2,65 % | 2 195 375 | 2 195 375 |
| SEB | 2026-06-28 | 2,41 % | 2 664 000 | 2 664 000 |
| SEB | 2027-06-28 | 2,49 % | 2 275 000 | 2 275 000 |
| SEB | 2026-10-28 | 2,64 % | 2 761 055 | 2 761 055 |
| Summa | | | 9 895 430 | 9 895 430 |
| Varav kortfristig del | | | 5 425 055 | 7 134 375 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 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.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 719 | 240 |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 0 | 172 |
| Uppl kostn el | 6 558 | 6 133 |
| Uppl kostnad Värme | 36 271 | 33 725 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 28 382 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 7 689 | 17 479 |
| Uppl kostn vatten | 8 425 | 5 799 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 255 | 5 542 |
| Uppl kostnad arvoden | 58 800 | 57 299 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 475 | 18 003 |
| Förutbet hyror/avgifter | 124 004 | 120 702 |
| Summa | 291 578 | 265 094 |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 100 000 | 14 100 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Lund

Agneta Ljungh
Ordförande

Lisa Anna Emanuelsson
Styrelseledamot

Nils Bjerkås
Styrelseledamot

Stina Ebba Svensk
Styrelseledamot

Vera Johnfors
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:06

DOCUMENT ID:

SyOvJFeAZx

ENVELOPE ID:

Sk_vJtl0-x-SyOvJFeAZx

DOCUMENT NAME:

Brf Robbans grannar, 769611-6891 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

473376d519ca586ee0b55e05a94102ec89e3599ecb607acd0389d46b7465052a5c31c31d95468d98583c996832a2d0e3b8ba0bd39290a5100810856196bb14e5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------------|--|------------------|--------|---------------------|
| 1. LISA ANNA EMANUELSSON |  Signed | 01.05.2026 08:09 | eID | Swedish BankID |
| lisaemanuelsson002@gmail.com | Authenticated | 01.05.2026 08:06 | Low | IP: 83.251.169.217 |
| 2. NILS BJERKÅS |  Signed | 01.05.2026 11:18 | eID | Swedish BankID |
| nils.bjerkas@gmail.com | Authenticated | 01.05.2026 11:17 | Low | IP: 165.85.67.54 |
| 3. VERA JOHNFORS |  Signed | 01.05.2026 11:29 | eID | Swedish BankID |
| vera.hbg@gmail.com | Authenticated | 01.05.2026 11:28 | Low | IP: 172.226.49.8 |
| 4. MAJLIS AGNETA KNUTS DOTTER LJUNGH |  Signed | 01.05.2026 11:52 | eID | Swedish BankID |
| agge_se@yahoo.se | Authenticated | 01.05.2026 11:49 | Low | IP: 83.254.131.181 |
| 5. Stina Ebba Svensk |  Signed | 01.05.2026 13:58 | eID | Swedish BankID |
| stina.svensk00@gmail.com | Authenticated | 01.05.2026 13:57 | Low | IP: 188.151.233.104 |
| 6. HEIDI NESTLÉN |  Signed | 04.05.2026 08:26 | eID | Swedish BankID |
| heidi.nestlen@se.ey.com | Authenticated | 04.05.2026 08:25 | Low | IP: 88.131.216.202 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed