



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 hängrännor, 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 överlåtelse.

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 leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 683 025	24 683 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 683 025	24 683 025
Ackumulerad 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 lisaemanuelsson002@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 08:09 01.05.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.169.217
2. NILS BJERKÅS nils.bjerkas@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 11:18 01.05.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.54
3. VERA JOHNFORS vera.hbg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 11:29 01.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.8
4. MAJLIS AGNETA KNUTS DOTTER LJUNGH agge_se@yahoo.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 11:52 01.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.131.181
5. Stina Ebba Svensk stina.svensk00@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 13:58 01.05.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.233.104
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:26 04.05.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Robbans Grannar 769611-6891.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Robbans Grannar 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Robbans Grannar för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

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:

rke_D1txAbl

ENVELOPE ID:

ry_wktl0-l-rke_D1txAbl

DOCUMENT NAME:

RB Robbans Grannar.pdf

2 pages

SHA-512:

bf74f6ea2aa6e069836dff8c73bc19ce9b434f03f76eeca
1d8bc1d65cfc25090de8fb3d527da417cd180adba8c1a0
99ef05d4c70015b8d9e5b59729a17fe0cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	Signed	04.05.2026 08:26	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 08:26	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