

Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Robertshill u.p.a.

715200-1298

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsföreningen Robertshill u.p.a. 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.

Flerårsöversikt redovisas i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bageriet 28 Landsvägen 51 i Sundbyberg. 19 lägenheter upplåtes till medlemmar och två lokaler uthyres. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Hans Strandberg	ordförande
Åsa Höjvall	styrelseledamot
Mika Jolanki	ledamot
Amanda Scheir Johansson	ledamot
Shahab Tahwildaran	ledamot
Patrik Fredmer	suppleant

Revisorer

Jan Lars-Jos	intern revisor
Stefan Adebahr, Maneki Revision AB	auktoriserad revisor
Jane Rothman	revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den 13:e maj 2025.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Dessutom har ett flertal handläggningar med hjälp av email och andra direkta kontakter hållits inom styrelsen för den löpande verksamheten.

Under året har en ny medlem tillkommit i december. Emelia Long tillträdde efter avgående Anna Vulovic för lägenhet 3. Dessutom har Fredrik Färholt avflyttat och utträtt som medlem i juli, varvid Lisa Hermansson nu är ensam ägare till lägenhet nr 15.

Löner och ersättningar

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Arvode till styrelse och intern revisor uppgick till total personalkostnad på 32 006 kr.

Förvaltning

Redovisningsfirma ECIT har behandlat underlag för ekonomiska transaktioner, bokföring och årsbokslut. Shahab Tahwildaran har tagit emot all post till föreningen och sänt de då granskade fakturorna till redovisningsfirman. Hans Strandberg har innan utbetalningar gjorts kontrollerat och godkänt. Teknisk förvaltning har skötts av ordförande Hans Strandberg. Förberedelser för att anlita extern teknisk förvaltning har gjorts för påbörjan år 2026 med Svensk Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens lokaler hyrs ut till Sundbybergs Blomsterhandel och Sumpangrillen AB (marknadsförd som Bazaar).

Trappstädning har utförts veckovis av städfirma Virebery Städ&Service.

Golv mattor i entre sköts av Stockholms Entremattor varannan respektive var fjärde vecka, sommar resp. vinter.

Inga lån eller utdelningar görs till medlemmar. Budget till reparation och underhåll sätts årligen baserad på underhållsöversikt.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisning av underhållsarbeten och fastighetsåtaganden under 2025

Under sommaren utförde Atermon Fastighetsförädlings AB fönstermålning på gårdssidan. Byggnadställning användes enligt medlemsbeslut för att undvika arbete från lägenheterna. Projektet utfördes inte enligt plan och blev kraftigt försenat.

Enligt myndighetskrav utfördes OVK-besiktning av blomsterbutik och restaurang med godkänt resultat. Problemet med kökslufts-läckage från restaurang till lägenhet 3 har avklarats efter flertal utredningar. Tätning i restaurang utfördes av Bazaar medan bjälklag och golv reparerades av bostadsföreningen. Säkringscentral för inkommande el till fastigheten som tidigare varit fel i, byttes av säkerhets skäl till nya med tre kopplings-boxar av Elclick AB.

Planerade åtgärder

Inga planerade renoveringar, men utbyte av dålig gårdsport ska utvärderas.

Föreningsaktiviteter

En gemensam föreningsaktivitet ägde rum 12e juni med städdag och mindre gårdsfest.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 268	1 255	1 195	1 100	941
Resultat efter finansiella poster	-146	57	-50	-525	-198
Årets resultat	-146	57	-50	-525	-198
Balansomslutning	6 555	6 665	6 583	6 513	7 044
Soliditet (%)	36	37	37	38	43
Årsavgift/kvm för medlemslägenhet (kr/kvm)	373	373	373	373	281
Skuldsättning/kvm, förening (kr/kvm)	2 887	2 887	2 887	2 887	2 811
Skuldsättning/kvm, medlemslägenhet (kr/kvm)	3 579	3 579	3 579	3 579	3 485
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	132	110	-225	25
Räntekänslighet (%)	10	10	10	10	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	323	306	266	222	227
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	32	33	36	32

Nyckeltal enligt BFNAR 2023:1

Kommentar till resultatet 2025

Intäkterna blev som budgeterat, medan utgifterna blev högre än budgeterat till följd av nödvändiga renoveringar till högre kostnad.

Resultatet blev en förlust efter avskrivningar på 146 tkr.

Förändringar i eget kapital (kronor)

	Medlems- insatser	Reserv fond	Uppskrivn fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	6 000	5 248 239	-3 066 028	56 902	2 481 113
Ökning av insatskapital			-80 760	80 760		0
Disposition av föregående års resultat:				56 902	-56 902	0
Årets resultat					-145 918	-145 918
Belopp vid årets utgång	236 000	6 000	5 167 479	-2 928 366	-145 918	2 335 195

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultaten (kronor):

balanserat resultat	-2 928 366
årets resultat	-145 918
	-3 074 284
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 074 284
Summa	-3 074 284

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 268 191	1 255 069
Övriga rörelseintäkter		26 506	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 294 697	1 255 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-990 327	-690 268
Övriga externa kostnader	4	-188 906	-192 191
Personalkostnader	5	-32 006	-26 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-116 984	-116 979
Summa rörelsekostnader		-1 328 223	-1 026 187
Rörelseresultat		-33 526	228 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 448	-171 980
Summa finansiella poster		-112 392	-171 980
Resultat efter finansiella poster		-145 918	56 902
Resultat före skatt		-145 918	56 902
Årets resultat		-145 918	56 902

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 388 520	5 469 280
Cykelrum, Installationer	7, 8	215 310	230 655
Ventilation	9	334 072	354 951
Summa materiella anläggningstillgångar		5 937 902	6 054 886
Summa anläggningstillgångar		5 937 902	6 054 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 604	61 107
Övriga fordringar		134	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 983	31 947
Summa kortfristiga fordringar		61 721	93 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		555 743	517 319
Summa kassa och bank		555 743	517 319
Summa omsättningstillgångar		617 464	610 373
SUMMA TILLGÅNGAR		6 555 366	6 665 259

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 000	236 000
Uppskrivningsfond	10	5 167 479	5 248 239
Reservfond		6 000	6 000
Summa bundet eget kapital		5 409 479	5 490 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 928 366	-3 066 028
Årets resultat		-145 918	56 902
Summa fritt eget kapital		-3 074 284	-3 009 126
Summa eget kapital		2 335 195	2 481 113
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 805 000
Summa långfristiga skulder		0	3 805 000
Kortfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 805 000	0
Leverantörsskulder		89 467	77 869
Skatteskulder		9 118	4 641
Övriga skulder		269	12 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 317	284 581
Summa kortfristiga skulder		4 220 171	379 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 555 366	6 665 259

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33 526	228 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 984	116 979
Erhållen ränta		56	0
Erlagd ränta		-110 419	-171 980
Betald inkomstskatt		-4 689	-90 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-31 594	83 415
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		32 503	-10 182
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 036	-9 496
Förändring av leverantörsskulder		11 598	13 714
Förändring av kortfristiga skulder		26 953	102 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 424	179 767
Årets kassaflöde		38 424	179 767
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		517 319	337 552
Likvida medel vid årets slut		555 743	517 319

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:

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn tiill väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas på matierlla anläggningstillgångar.

Byggnader	50 år
Ventilation	25 år
Fasadrenovering, installationer, cykelrum	20 år

Taxeringsvärde:

Sundbyberg Bageriet 28 Taxeringsvärde 34 372 000 kr därav byggnadsvärde 19 052 000 och markvärde 15 320 000 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	396 900	396 900
Årsavgifter lokaler	835 116	822 168
Hyror garage och parkeringsplatser	36 000	36 000
Övrig hyresintäkter	175	0
	1 268 191	1 255 068

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep underhåll lokaler	7 488	18 368
Fastighets el	40 865	48 297
Fjärrvärmekostnad	289 154	263 464
Vatten	95 444	90 937
Renhållning,sopor	56 252	50 976
Städfirma	54 296	46 642
Bredband	49 100	40 623
Utredning (reparation bjälklag)	30 280	22 936
Fastighetsunderhåll	274 972	24 574
Fastighetsskatt	92 476	83 450
	990 327	690 267

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Material, besiktn	0	11 134
Försäkring	57 591	55 767
Extern revision	18 562	18 562
Extern redovisning	55 030	56 265
Bankkostnad	2 900	2 700
Juridiska kostnader	48 438	41 463
Föreningsavgifter	4 170	4 630
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	765	0
Övriga kostnader	1 450	1 670
	188 906	192 191

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	25 000	21 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 006	5 749
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 006	26 749

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 038 000	4 038 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 038 000	4 038 000
Ingående avskrivningar	-1 776 720	-1 695 960
Årets avskrivningar	-80 760	-80 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 857 480	-1 776 720
Utgående redovisat värde	2 180 520	2 261 280
Taxeringsvärden byggnader	19 052 000	14 408 000
Taxeringsvärden mark	15 320 000	16 840 000
	34 372 000	31 248 000
Bokfört värde byggnader	2 180 520	2 261 280
Bokfört värde mark	3 208 000	3 208 000
	5 388 520	5 469 280

Not 7 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 607	87 607
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 607	87 607
Ingående avskrivningar	-72 880	-70 687
Årets avskrivningar	-2 193	-2 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 073	-72 880
Utgående redovisat värde	12 534	14 727

Not 8 Cykelrum

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 059	263 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 059	263 059
Ingående avskrivningar	-47 131	-33 978
Årets avskrivningar	-13 152	-13 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 283	-47 131
Utgående redovisat värde	202 776	215 928

Not 9 Ventilation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 825	521 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 825	521 825
Ingående avskrivningar	-166 874	-146 001
Årets avskrivningar	-20 879	-20 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 753	-166 874
Utgående redovisat värde	334 072	354 951

Not 10 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	5 248 239	5 328 999
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-80 760	-80 760
Belopp vid årets utgång	5 167 479	5 248 239

Byte av bokföringssystem gjordes år 2003 för bokslut 2002. Bokfört värde byggnad var 4 038 000 kr och mark 3 208 000 kr utifrån taxeringsvärde. Uppskrivningsfond var 6 944 199 kr.
Alla byggnadskostnader var redan avförda genom tidigare bokföring.
Avskrivnings görs nu på det fiktiva byggnadsvärde och återförs till uppskrivningsfond och balanserad resultat.

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 805 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Företagslån 8803-9,295 470 407-4 (ränta 2,494%)	0	-605 000
Företagslån 8803-9, 295 048 359-0 (ränta 2,423%)	0	-1 000 000
Företagslån 8803-9, 295 048 364-0 (ränta 2,423%)	0	-1 000 000
Företagslån 8803-9, 295 048 366-5 (ränta 2,423%)	0	-1 200 000
	0	-3 805 000

Lånen är omförhandlade till kortfristiga lån.

Kortfristiga skulder

Företagslån 8803-9,295 470 407-4 (ränta 2,494%) ffd 260228	-605 000	0
Företagslån 8803-9, 295 048 359-0 (ränta 2,423%) ffd 260328	-1 000 000	0
Företagslån 8803-9, 295 048 364-0 (ränta 2,423%) ffd 260328	-1 000 000	0
Företagslån 8803-9, 295 048 366-5 (ränta 2,423%) ffd 260328	-1 200 000	0
	-3 805 000	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 155 000	4 155 000
	4 155 000	4 155 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Sundbyberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Strandberg
ordförande

Åsa Höjvall
styrelseledamot

Amanda Scheir Johansson
ledamot

Mika Jolanki
ledamot

Shahab Tahwildaran
ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Jan Lars Jos
Revisor (vald intern revisor)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575729197

Dokument

Bostadsföreningen Robertshill u.p.a. Årsredovisning 2025
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-04-17 15:55:05 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-28 09:52:28 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Shahab Tahwildaran (ST)
info@ecogym.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SHAHAB TAHWILDARAN"
Signerade 2026-04-17 17:15:25 CEST (+0200)

Mika Jolanki (MJ)
mikajolanki@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKA JOLANKI"
Signerade 2026-04-17 16:15:27 CEST (+0200)

Amanda Scheir Johansson (ASJ)
amandascheir@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "M Amanda E Scheir Johansson"
Signerade 2026-04-18 08:57:54 CEST (+0200)

Åsa Höjvall (ÅH)
asa.hojvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Maria Höjvall"
Signerade 2026-04-17 16:57:14 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 092221155575729197

Hans Strandberg (HS)
hans.str46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS STRANDBERG"
Signerade 2026-04-18 10:22:03 CEST (+0200)

Jan Larsjos (JL)
jan@lars-jos.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
LARSJOS"
Signerade 2026-04-27 10:41:54 CEST (+0200)

Stefan Adebahr (SA)
stefan.adebahr@maneki.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ADEBAHR"
Signerade 2026-04-28 09:52:28 CEST (+0200)

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>

