



Välkommen till årsredovisningen för Brf Robbans grannar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 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 1558 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agneta Ljungh	Ordförande
John Alander	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 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Den totala kostnaden för underhållsplanen är om 10 790 510 kr vilket blir 215 810 kr per år.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Lagning och utbyte av plåt- och pappdetaljer på taket.
Lagning av stuprör och dagvattenledningar i marken vid trappa 4B.
Spolning av hängrännor, stuprör och dagvattenbrunnar.
Utbyte tvättmaskin i 6B och torktumlare i 4A Båda utbytta till modernare energieffektivare modeller.
- 2023** ● Tvätt av plank sopstation och parkering
- 2022** ● Byte av fläkt - Fläkten i torkrummet ur funktion
Dammbindning av golvet . - Golvet är matt och slitet i rummet där fjärrvärmen inkommer.
Byte elledningar 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.
- 2021** ● Byte av torkskåp och torktumlare - Torkskåp i 6a fungerade dåligt och torktumlare i 6a gick sönder.
Båda utbytta till modernare energieffektivare modeller.
Byte av belysning till LED i källare - Vid byte av elledningar passade vi på att även byta ut armaturer och lampor till modernare energisnåla sort.
Byte av termostater till radiatorer - Befintliga är eftersatta skall enligt underhållsplan bytas
Byte av ingående el. - Elleledningar och elcentraler kommer bytas ut inom de närmaste åren.
Orsaken är att det mesta är i original sedan 1940 och att säkerheten måste beaktas.
- 2020** ● Dag- och spillvattenledningar spolade - inga stopp i dessa trots påpekande från Sustend.
Spolning avloppsstammar - Inkl. fräsning av bottenplatta
Brandskyddsutrustning uppdaterad - Brandsläckare och brandvarnare installerade.
Byte av Torktumlare - Torktumlare i tvättstuga 4a
- 2019** ● 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.
Renovering av trappuppgångar - Framförallt spackling och målning
- 2018** ● Införande av utomhusbelysning - Utomhusbelysning införd på gården, längs med gången på baksidan av huset samt vid föreningens parkeringsplatser.
Reparation av tak/vind - Åtgärdat fuktskada på vinden samt korrigerat plåtarbete utvändigt för att undvika att fukt tar sig in vid snöbelagt tak.
Byte av en tvättmaskin - Byte av en trasig tvättmaskin i 6B

- 2017** ● Asfaltering parkering - Ny asfaltsbeläggning på föreningens parkeringsplatser
- 2016** ● Införande av portkodslås - Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl
- 2012-2013** ● Reparation av tak - Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
- 2009** ● Byte av tvättmaskiner - Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
- 2008** ● Reparation av balkonger - Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 3%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 452 144	1 397 814	1 366 645	1 358 252
Resultat efter fin. poster	-509 994	19 030	27 322	-696 208
Soliditet (%)	59	60	60	60
Yttre fond	1 865 108	1 649 298	1 433 298	1 956 465
Taxeringsvärde	31 227 000	31 227 000	31 227 000	22 236 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	892	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	98,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 434	6 434	6 434	6 434
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 351	6 351	6 351	6 351
Sparande per kvm totalyta, kr	-67	111	120	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	33	30	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	147	151	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	35	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	215	218	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,36	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -95 919 vilket beror på extraordinärt stora utgifter i samband med underhåll av tak samt reparation av stuprör och flera dagvattenledningar. Utöver detta har föreningen dessutom under året bytt ut maskiner i tvättstugorna. På grund av det negativa resultatet kan kommande avgiftshöjningar inte uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 000 000	-	-	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	-	-	6 418
Fond, yttre underhåll	1 649 298	-	215 810	1 865 108
Balanserat resultat	-1 497 733	19 030	-215 810	-1 694 513
Årets resultat	19 030	-19 030	-509 994	-509 994
Eget kapital	15 177 013	0	-509 994	14 667 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 478 703
Årets resultat	-509 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 810
Totalt	-2 204 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	327 571
Balanseras i ny räkning	-1 876 936

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 452 144	1 397 814
Övriga rörelseintäkter	3	2 665	1 894
Summa rörelseintäkter		1 454 809	1 399 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 316 448	-840 855
Övriga externa kostnader	9	-141 577	-122 248
Personalkostnader	10	-72 515	-66 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 784	-154 534
Summa rörelsekostnader		-1 683 324	-1 183 773
RÖRELSERESULTAT		-228 515	215 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 907	36 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-328 387	-233 743
Summa finansiella poster		-281 480	-196 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-509 994	19 030
ÅRETS RESULTAT		-509 994	19 030

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	22 626 965	22 779 749
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 626 965	22 779 749
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 626 965	22 779 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 825	19 833
Övriga fordringar	14	722 275	1 089 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 080	0
Summa kortfristiga fordringar		786 180	1 109 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 523 143	1 453 636
Summa kassa och bank		1 523 143	1 453 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 309 324	2 562 995
SUMMA TILLGÅNGAR		24 936 289	25 342 744

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll		1 865 108	1 649 298
Summa bundet eget kapital		16 871 526	16 655 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 694 513	-1 497 733
Årets resultat		-509 994	19 030
Summa fritt eget kapital		-2 204 507	-1 478 703
SUMMA EGET KAPITAL		14 667 019	15 177 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 761 055	4 859 375
Summa långfristiga skulder		2 761 055	4 859 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 134 375	5 036 055
Leverantörsskulder		108 746	68 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	265 094	202 239
Summa kortfristiga skulder		7 508 215	5 306 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 936 289	25 342 744

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-228 515	215 935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	152 784	154 534
	-75 731	370 469
Erhållen ränta	46 907	36 838
Erlagd ränta	-325 279	-224 174
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-354 102	183 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 984	-757
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 431	16 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-297 655	198 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-297 655	198 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 470 069	2 271 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 172 414	2 470 069

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Robbans grannar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 %
---------	-----

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 413 351	1 372 062
Hysesintäkter p-plats	21 628	16 448
Pantsättningsavgift	3 438	1 533
Överlåtelseavgift	12 897	7 773
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	1 452 144	1 397 814

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 665	-1 000
Återbäring försäkringsbolag	0	2 894
Summa	2 665	1 894

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	132 371	124 410
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 152	9 161
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 915
Brandskydd	7 005	10 714
Snöröjning/sandning	0	14 869
Förbrukningsmaterial	716	0
Summa	172 244	164 069

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	9 004	0
Dörrar och lås/porttele	1 445	1 400
VVS	14 457	0
Elinstallationer	6 361	8 138
Mark/gård/utemiljö	42 712	0
Skador/klotter/skadegörelse	75 195	69 842
Summa	149 174	79 380

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	85 914	0
Tak	192 750	0
Fasader	48 907	0
Summa	327 571	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	67 172	51 447
Uppvärmning	304 105	228 909
Vatten	74 300	53 984
Sophämtning/renhållning	73 441	69 339
Summa	519 018	403 679

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	23 201
Kabel-TV	84 731	109 874
Bredband	1 500	0
Fastighetsskatt	62 210	60 652
Summa	148 441	193 727

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 106	1 875
Inkassokostnader	975	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	200	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 750	23 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	133	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	77 731	74 568
Överlåtelsekostnad	18 054	7 352
Pantsättningskostnad	6 020	0
Administration	4 695	7 791
Konsultkostnader	3 625	6 900
Summa	141 577	122 248

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 499
Arbetsgivaravgifter	15 215	13 637
Summa	72 515	66 136

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	328 387	233 543
Dröjsmålsränta	0	200
Summa	328 387	233 743

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 683 025	24 683 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 683 025	24 683 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 903 276	-1 750 492
Årets avskrivning	-152 784	-152 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 056 060	-1 903 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 626 965	22 779 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 404 233</i>	<i>9 404 233</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 427 000	15 427 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	31 227 000	31 227 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 000	35 000
Utgående anskaffningsvärde	35 000	35 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 000	-33 250
Avskrivningar	0	-1 750
Utgående avskrivning	-35 000	-35 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 068	41 598
Skattefordringar	29 937	31 495
Transaktionskonto	219 923	91 349
Borgo räntekonto	429 347	925 084
Summa	722 275	1 089 526

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	394	0
Förutbet försäkr premier	24 831	0
Förutbet kabel-TV	8 202	0
Förutbet bredband	20 396	0
Upplupna intäkter	257	0
Summa	54 080	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-10-28	4,64 %	2 195 375	2 195 375
SEB	2025-06-28	4,91 %	2 664 000	2 664 000
SEB	2024-06-28	3,09 %	2 275 000	2 275 000
SEB	2026-01-28	2,64 %	2 761 055	2 761 055
Summa			9 895 430	9 895 430
Varav kortfristig del			7 134 375	5 036 055

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**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	240	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	172	0
Uppl kostn el	6 133	0
Uppl kostnad Värme	33 725	0
Uppl kostn räntor	17 479	14 371
Uppl kostn vatten	5 799	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 542	0
Uppl kostnad arvoden	57 299	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 003	16 496
Förutbet hyror/avgifter	120 702	118 872
Summa	265 094	202 239

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utbyte av tvättmaskin i tvättstugan 4a.

Underskrifter

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

Lund

Agneta Ljungh
Ordförande

John Alander
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

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 10:37

DOCUMENT ID:

SJ-awbPyeee

ENVELOPE ID:

rJTw-w1exl-SJ-awbPyeee

DOCUMENT NAME:

Brf Robbins grannar, 769611-6891 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN ALANDER johnhenrikalanderg@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:25 30.04.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.234.153
2. Stina Ebba Svensk stinassvensk00@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:07 30.04.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.9.106
3. VERA JOHNFORS verahbg@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 13:19 01.05.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.175.125
4. NILS BJERKÅS nils.bjerkas@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 07:40 02.05.2025 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 35.129.106.32
5. AGNETA LJUNGH agge_se@yahoo.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:37 02.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.131.181
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2025 07:27 05.05.2025 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.12

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Robbans grannar, org.nr 769611-6891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Robbans grannar för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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.

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 10:37

DOCUMENT ID:

Sk76DZD1lxe

ENVELOPE ID:

BkepwZvkxxl-Sk76DZD1lxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	 Signed	05.05.2025 07:28	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	05.05.2025 07:26	Low	IP: 213.115.134.12

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