

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 5
Org nr: 716415-3269



[illegible]

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Ökad kostnad för reparationer, utemiljö, statuskontroller samt sophantering har påverkat resultatet negativt.

Räntekostnaden har minskat på grund av villkorsändring av befintliga lån till lägre ränta. Föreningen amorterar kvartalsvis för att minska skulden och därmed minska räntekostnaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 285 % till 274%.

I resultatet ingår avskrivningar med 870 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 648 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:78 i Umeå kommun. På fastigheten har under åren 1987-88 uppförts 6 flerfamiljshus och 12 radhus, samtliga 2 våningar. Dessutom finns bostadskomplement med tvättstugor, samlingslokal, förråd, 56 bilplatser i kallgarage, 75 öppna bilplatser med motorvärmare, 10 bilplatser utan el samt 8 husvagnsuppställningsplatser med eluttag (15/4-15/10). Under aktuellt räkenskapsår har 8 elbilsplatser färdigställts. Fastighetens adresser är Kragvägen 1-207 (udda nr), 904 41 Röbbäck.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	26	18	32	26	104

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser Elbil
1	56	85	8

Total tomtarea	34 076 m ²
Total bostadsarea	9 323 m ²
Total lokalarea	728 m²
Årets taxeringsvärde	90 621 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 590 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 515 tkr och planerat underhåll för 2 298 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Styrelsen anser att föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades senast 2026-02-09.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 103 189 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 440 tkr (343 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 767 tkr (275 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden eftersom föreningen har ett beräknat ingående värde på 20 192 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2013	
Lekparksrenovering	2013	Ny utrustning
Parkeringsplatser	2013	Utökning
Takrenovering	2014-15	
Installationer	2014	Ytterbelysning, byte vvc-pump
Trapphus	2015	Målning, byte armaturer
Gemensamt utrymme	2016	Värmepump, dragn. avlopp
Ventilationsbyte	2016-17	Påbörjat i augusti 2016
Ventilationsbyte	2017-2018	pågående
Datanät	2018	Uppgradering
Balkonger	2018	Målning
Cykelförråd	2018	elinstallation, plattläggning
Installationer	2019	Ventilation
Huskropp utvändigt	2019	Målning balkonger
Markytor	2019	Lekpark
Underhåll	2020	Ny tvättmaskin och två nya manglar
Gemensamma utrymme	2021	Lekutrustning, renovering bastu, fibernät till gym
Investering	2023	Ny parkering med elbilsaddare
Samlingslokalen	2024	Målning/upprustning samlin
Ventilation, Undercentral	2024	Underhåll, byte komponenter

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Ny tvättmaskin, torktumlare, service)	160 079
Installationer (Lösullisolering, Fastighetsspolning, Led-plattor fasad, luftfilter ventilation)	645 113
Huskropp utvändigt (Byte vindskivor)	62 134
Markytor (Linjer parkeringar, led-paneler belysning)	59 191

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Johansson	Ordförande	2026
Kjell-Åke Sjödin	Sekreterare	2026
Anil Hjalmarsson	Vice ordförande	2026
Hans Jacobson	Ledamot	2027
Erik Molin	Ledamot	2027
Andreas Nilsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hannah Edström	Suppleant	2027
Ove Andersson	Suppleant	2027
Peter Blomberg	Suppleant	2026
Thi Nguyễn Sandberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren, BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Lennart Holmberg (avgått under året)	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Axel Emanuelsson	2026
Kristina Höglund	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

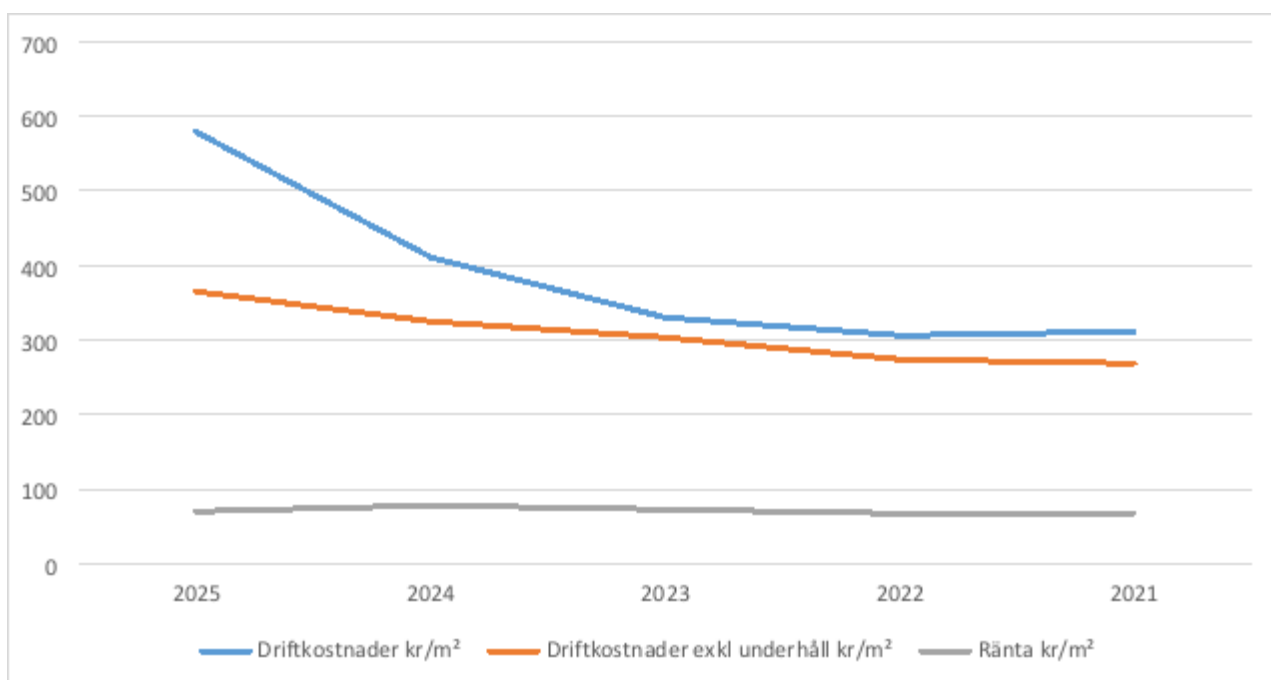
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 432	8 437	8 238	8 170	8 104
Resultat efter finansiella poster*	-222	1 868	2 452	2 485	2 372
Soliditet %*	26	26	23	18	15
Likviditet %	35	53	44	72	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	86	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	856	758	773	766
Driftkostnader kr/kvm	620	439	352	326	334
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	357	323	293	287
Energikostnad kr/kvm*	176	177	162	150	156
Sparande kr/kvm*	293	358	350	366	372
Ränta kr/kvm	73	83	76	72	72
Skuldsättning kr/kvm*	4 169	4 260	4 312	4 963	5 020
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 495	4 593	4 648	4 963	5 020
Räntekänslighet %*	5,3	5,4	5,5	6,4	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under aktuellt räkenskapsår har föreningen utfört underhåll om 2 298 tkr och resulterar i att föreningen visar ett negativt resultat för räkenskapsår 2025. Föreningens sparande uppgår till 293 kr/m² för räkenskapsår 2025 vilket är lägre än vad den 30-åriga underhållsplanen rekommenderar. Styrelsen beslutade därmed om en höjning av årsavgiften med 1,5 % i början av året 2026 för att öka föreningens sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 144 989	18 336 851	-6 375 236	1 867 711
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 867 711	-1 867 711
Reservering underhållsfond		2 767 000	-2 767 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 297 536	2 297 536	
Årets resultat				-222 010
Vid årets slut	2 144 989	18 806 315	-4 976 989	-222 010

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 507 524
Årets resultat	-222 010
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 767 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 297 536
Summa	-5 198 999

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 198 999**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 431 549	8 437 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	600
Summa rörelseintäkter		8 431 969	8 437 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 231 934	-4 416 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 738	-695 589
Personalkostnader	Not 6	-181 485	-110 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-870 061	-808 311
Summa rörelsekostnader		-8 114 217	-6 030 534
Rörelseresultat		317 752	2 407 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	195 906	295 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-735 668	-835 314
Summa finansiella poster		-539 763	-539 523
Resultat efter finansiella poster		-222 010	1 867 711
Årets resultat		-222 010	1 867 711



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 930 911	49 087 799
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 058 890	1 362 983
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	367 651
Summa materiella anläggningstillgångar		52 989 800	50 818 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		53 145 800	50 974 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	30 985	30 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	328 067	395 807
Summa kortfristiga fordringar		359 052	426 425
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 320 553	10 132 089
Summa kassa och bank		7 320 553	10 132 089
Summa omsättningstillgångar		7 679 606	10 558 514
Summa tillgångar		60 825 406	61 532 947



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 144 989	2 144 989
Fond för yttre underhåll		18 806 315	18 336 851
Summa bundet eget kapital		20 951 304	20 481 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 976 988	−6 375 236
Årets resultat		−222 010	1 867 711
Summa fritt eget kapital		−5 198 999	−4 507 524
Summa eget kapital		15 752 305	15 974 316
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 570 414	25 653 809
Summa långfristiga skulder		22 570 414	25 653 809
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 334 023	17 166 860
Leverantörsskulder		757 847	578 918
Skatteskulder	Not 18	18 767	18 070
Övriga skulder	Not 19	1 184 935	1 100 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 207 114	1 040 147
Summa kortfristiga skulder		22 502 686	19 904 822
Summa eget kapital och skulder		60 825 406	61 532 947



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	317 752	2 407 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	870 061	808 311
	1 187 813	3 215 546
Erhållen ränta	219 794	198 420
Erlagd ränta	-810 057	-718 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 549	2 695 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	43 485	211 234
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	505 090	896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 124	2 907 365
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 546 180	-438 953
Investeringar i inventarier	-495 248	438 953
Investeringar i pågående byggnation	0	-367 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 041 428	-367 651
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-916 232	-515 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-916 232	-515 216
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 811 535	2 024 497
Likvida medel vid årets början	10 132 089	8 107 591
Likvida medel vid årets slut	7 320 553	10 132 089
Kassa och Bank BR	7 320 553	10 132 089



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Installationer	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 212 636	7 212 636
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-175 498	-175 498
Hyror, bostäder	0	3 300
Hyror, lokaler	6 000	26 580
Hyror, garage	252 000	254 750
Hyror, p-platser	203 603	192 548
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40	-2 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 145	-26 113
Bränsleavgifter, bostäder	939 468	939 468
Elavgifter	5 196	0
Övriga ersättningar	21 350	22 699
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-51
Summa nettoomsättning	8 431 549	8 437 169

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	600
Summa övriga rörelseintäkter	420	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 297 536	-917 452
Reparationer	-514 641	-254 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 276	-189 184
Försäkringspremier	-149 203	-141 984
Kabel- och digital-TV	-291 509	-288 316
Återbäring från Riksbyggen	2 400	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 285	-5 716
Serviceavtal	-5 559	-5 985
Obligatoriska besiktningar	-17 513	-9 520
Bevakningskostnader	-14 201	-9 136
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 526	-638
Snö- och halkbekämpning	-418 767	-450 958
Statuskontroll	0	-2 525
Förbrukningsinventarier	-15 969	-56 326
Vatten	-485 124	-468 109
Fastighetsel	-257 322	-263 433
Uppvärmning	-1 027 717	-1 044 200
Sophantering och återvinning	-374 074	-301 402
Förvaltningsarvode drift	-132 114	-7 928
Summa driftskostnader	-6 231 934	-4 416 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-668 983	-588 884
IT-kostnader	-17 373	-9 158
Övriga riskkostnader	0	-6 822
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-70 851	-9 757
Kreditupplysningar	0	-2 618
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 803	-24 137
Representation	-1 186	-98
Kontorsmateriel	-2 201	-5 425
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Bankkostnader	-6 963	-5 286
Övriga externa kostnader	0	-5 711
Summa övriga externa kostnader	-830 738	-695 589



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	1 714
Styrelsearvoden	-54 000	-29 000
Sammanträdesarvoden	-68 544	-64 261
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	6 000
Övriga kostnadsersättningar	-7 503	0
Pensionskostnader	0	73
Sociala kostnader	-38 438	-25 074
Summa personalkostnader	-181 485	-110 548

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-592 426	-592 426
Avskrivning Markanläggningar	-41 848	-37 202
Avskrivning Markinventarier	-44 264	-44 264
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 530	-24 530
Avskrivning Installationer	-166 992	-109 889
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-870 061	-808 311

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	195 535	294 119
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	371	1 642
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	195 906	295 791

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-734 322	-834 277
Övriga räntekostnader	-1 346	-1 037
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-735 668	-835 314

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 813 162	49 813 162
Mark	14 050 000	14 050 000
Standardförbättringar	520 824	520 824
Markanläggning	778 214	778 214
Markinventarier	484 266	41 625
	65 646 466	65 203 825
Årets anskaffningar		
Markanläggning	2 546 180	0
Markinventarier	0	442 641
	2 546 180	442 641
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 192 646	65 646 466
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 456 012	-14 863 586
Standardförbättringar	-322 540	-298 010
Markanläggningar	-690 538	-653 336
Markinventarier	-89 578	-41 625
	-16 558 668	-15 856 557
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-592 426	-592 426
Årets avskrivning Standardförbättringar	-24 530	-24 530
Årets avskrivning markanläggningar	-41 848	-37 202
Årets avskrivning markinventarier	-44 264	-47 953
	-703 068	-702 111
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 261 736	-16 558 668
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 930 910	49 087 798
Varav		
Byggnader	33 764 724	34 357 150
Mark	14 050 000	14 050 000
Standardförbättringar	173 754	198 284
Markanläggningar	2 592 008	87 676
Markinventarier	350 424	394 688
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 523 000	117 000 000
Lokaler	1 098 000	1 590 000
Totalt taxeringsvärde	90 621 000	118 590 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 098 000</i>	<i>91 111 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 523 000</i>	<i>27 479 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 615	314 615
Installationer	3 633 889	4 076 530
	3 948 504	4 391 145
Årets anskaffningar		
Installationer	862 899	-442 641
	862 899	-442 641
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 811 403	3 948 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-314 615	-314 615
Installationer	-2 270 905	-2 164 705
	-2 585 520	-2 479 320
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-166 992	-109 889
	-166 992	-109 889
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-314 615	-314 615
Installationer	-2 437 898	-2 270 905
	-2 752 513	-2 585 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 752 513	-2 585 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 058 890	1 362 983
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 058 890	1 362 983

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående driftsättning värmeoptimering (AI)	0	367 651
Vid årets slut	0	367 651

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	156 000	156 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	156 000	156 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 985	30 618
Summa övriga fordringar	30 985	30 618

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	73 483	97 371
Förutbetalda försäkringspremier	50 154	48 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 567	167 246
Förutbetald renhållning	6 763	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 075	48 758
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	24 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 026	9 463
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 067	395 807

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa (Swish-konto)	36 435	30 627
Bankmedel (SBAB sparkonto)	6 162 064	9 342 641
Transaktionskonto (Swedbank betalkonto)	1 122 054	758 821
Summa kassa och bank	7 320 553	10 132 089

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 904 437	42 820 669
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 116 023	-16 999 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 218 000	-167 200
Långfristig skuld vid årets slut	22 570 414	25 653 809

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2026-08-25	5 546 951,00	0,00	61 200,00	5 485 751,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-09-30	6 263 504,00	0,00	0,00	6 263 504,00
NORDEA	2,40%	2026-10-02	7 115 800,00	0,00	749 032,00	6 366 768,00
SWEDBANK	2,68%	2027-11-25	9 357 388,00	0,00	106 000,00	9 251 388,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2027-12-01	4 653 166,00	0,00	0,00	4 653 166,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-10-30	4 071 124,00	0,00	0,00	4 071 124,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2029-12-01	5 812 736,00	0,00	0,00	5 812 736,00
Summa			42 820 669,00	0,00	916 232,00	41 904 437,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 5 485 751 kr (Swedbank), 6 366 768 (Nordea) och 6 263 504 kr (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	18 767	18 070
Summa skatteskulder	18 767	18 070

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 170 477	1 099 996
Övriga skulder	876	831
Avräkning lön	13 582	0
Summa övriga skulder	1 184 935	1 100 827

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	105 914	180 303
Upplupna driftskostnader	75 395	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 347	82 961
Upplupna elkostnader	28 352	27 371
Upplupna vattenavgifter	40 707	38 696
Upplupna värmekostnader	126 784	137 806
Upplupna kostnader för renhållning	57 508	8 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 733
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	90 647
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	698 679	449 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 207 114	1 040 147

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	63 463 000	63 463 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-23.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanne Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kjell-Åke Sjödin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anil Hjalmarsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Jacobson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Molin,

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576192688

Dokument

Årsredovisning 2025 - RBF Röbbäckshus nr 5 (slutlig för signering) Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-04-23 09:28:23 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-04-23 20:20:10 CEST (+0200)	Bilagor (ordlista).pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
---	--

Signerare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS NILSSON" Signerade 2026-04-23 09:29:25 CEST (+0200)	Susanne Johansson (SJ) sus.johansson66@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE JOHANSSON" Signerade 2026-04-23 12:25:05 CEST (+0200)
Anil Hjalmarsson (AH) hellhja@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anil Hjalmarsson" Signerade 2026-04-23 14:21:53 CEST (+0200)	Erik Molin (EM) erik.molin@rbh5.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN MOLIN" Signerade 2026-04-23 15:10:04 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576192688

Hans Jacobson (HJ)
hans.jacobson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS JACOBSON"
Signerade 2026-04-23 13:01:21 CEST (+0200)

Kjell-Åke Sjödin (KS)
kjelle.sjodin53@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell-
Åke Sjödin"
Signerade 2026-04-23 11:11:24 CEST (+0200)

Saga Palmgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"
Signerade 2026-04-23 20:20:10 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 5, org.nr 716415-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 5 för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 5s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 huruvida 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. Risker 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 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbackshus nr 5 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 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Saga Palmgren
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 20:17:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: d21d36d3f0864a58bab7c7ca025308ea

RBF Röbäckshus nr 5 (716415-3269)

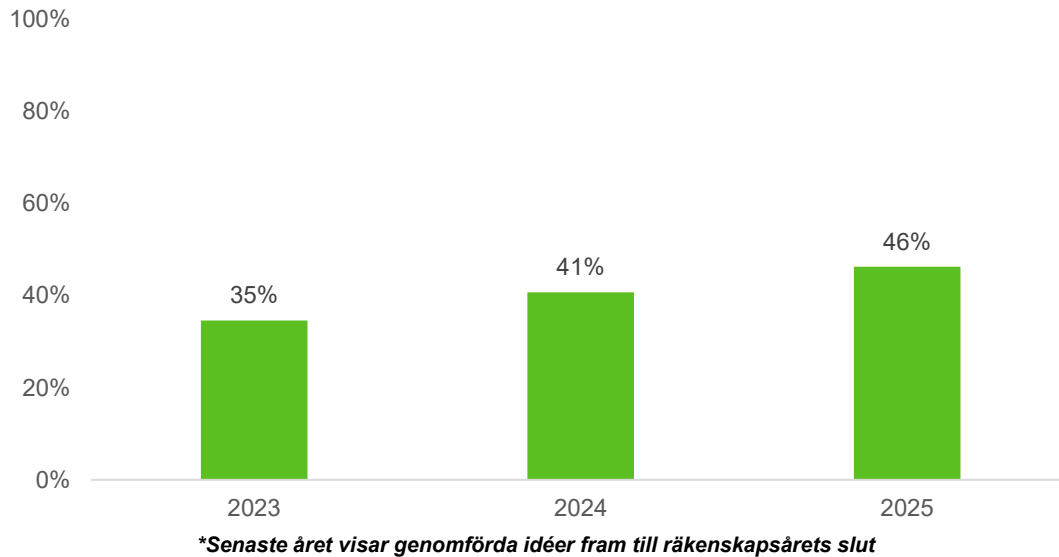


Hållbarhetsidéer

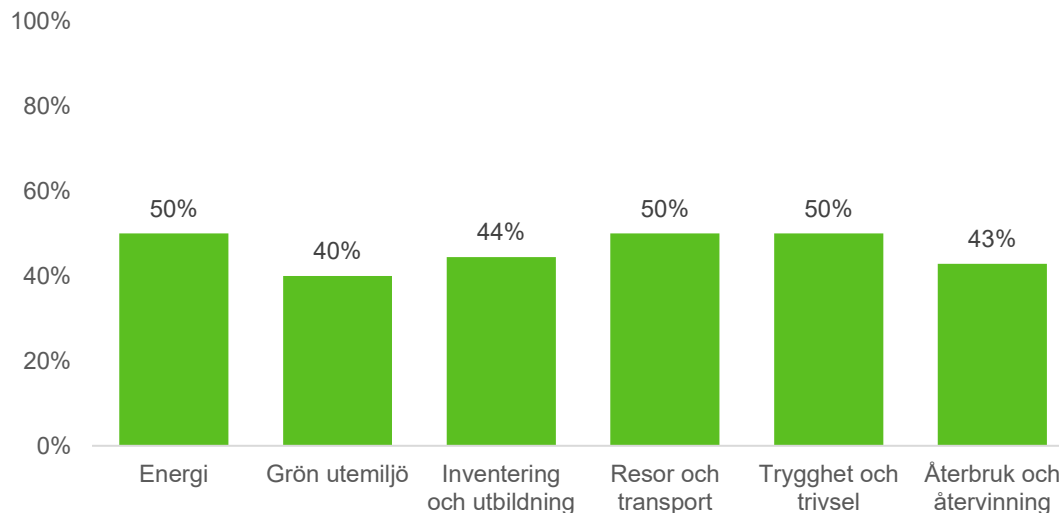
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Röbäckshus nr 5 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 46% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Övervakat driften
- Sparat energi med AI-teknik
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Grön utemiljö

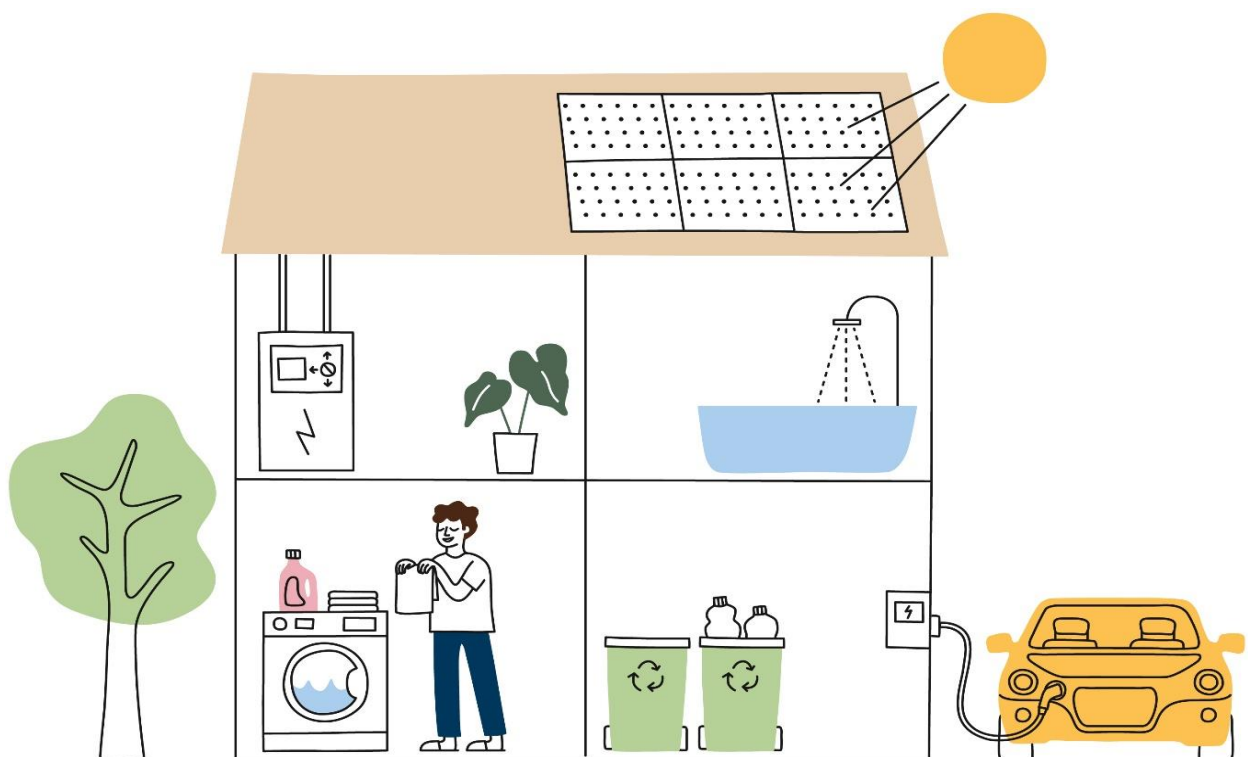
- ✓ Anlagt en äng
- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Satt upp fågelholkar
- Växter som blommar hela säsongen

Inventering och utbildning

- Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- Utvecklat styrelsen

Återbruk och återvinning

- Skapat en prylhylla
- Anordnat skräpplockardag
- Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-11-27.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

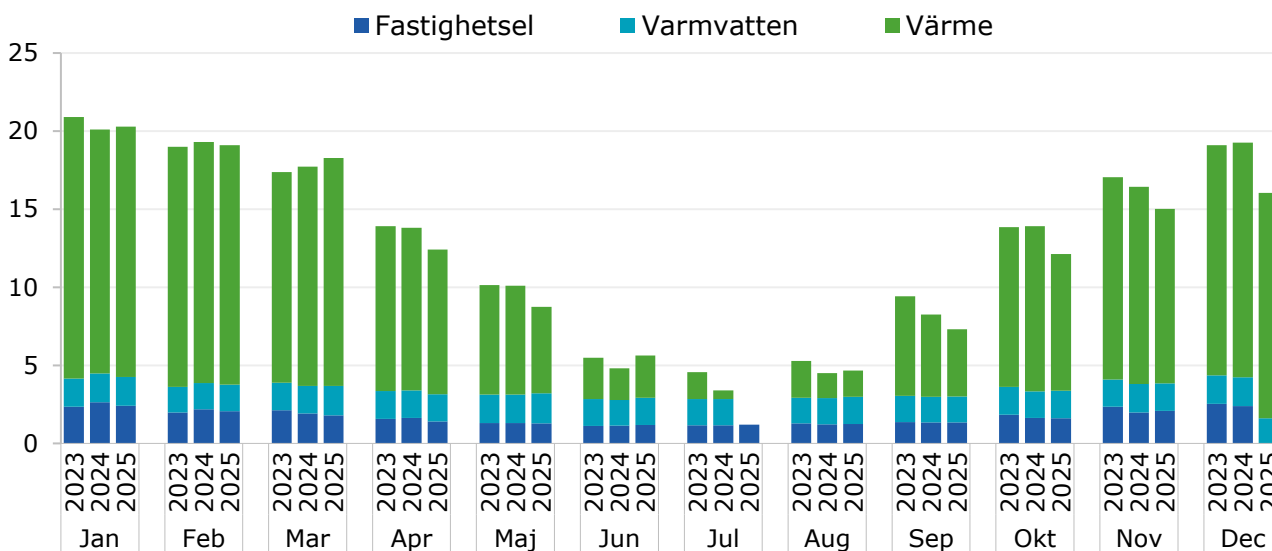
Föreningens totala area var 9 114 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	156	152	141	kWh/m ²
Varav fastighetsel	21	21	18	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 6 170 l/m² varav 380 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 19 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

