

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 6

Org nr: 716463–7105



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Röbäckshus nr 6 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp 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 32 973 652 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Detta beror främst på att föreningen haft högre kostnader för underhåll, mer specifikt byte av värmeväxlare som var en del i bergvärmeinstallationen. De driftkostnader som ökat mest jämfört med föregående år är kostnad för bredband, avfallshantering där tjänsten av returhantering ökat mycket och kostnad för OVK (obligatorisk ventilationskontroll) en kostnad som infaller vart tredje år. Föreningen har även haft kostnader som minskat, de som minskat mest är kostnad för fjärrvärme, reparationer och snöröjning. Föreningens räntekostnader har ökat vilket beror på att föreningen haft lån som varit bundna till låga räntor vars bindningstid löpt ut och därför omförhandlats till aktuella marknadsräntor som varit högre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 31%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (inklusive nästa års amortering) har förändrats från 613% till 293%.

I resultatet ingår avskrivningar med 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbäck 30:111 i Umeå kommun. På fastigheten finns 19 flerfamiljshus och 7 radhus, samtliga i 2 våningar med 104 lägenheter/radhus uppförda. Dessutom finns 2 kvartershus, förråds- och garagebyggnader med 48 bilplatser i kallgarage och 91 öppna bilplatser med motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adresser är Paletåvägen 1-113, 904 41 Röbäck.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	38	
4 rum och kök	14	
4 rum och kök	8	Radhus
5 rum och kök	20	Radhus
Totalt	104	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Kvarterslokaler
Antal garage	48	Varav 4 med elbilsaddare
Antal p-platser	91	Varav 2 med elbilsaddare

Total tomtarea	29 730 m ²
Total bostadsarea	9 145 m ²
Total lokalarea	624 m ²

Årets taxeringsvärde	130 984 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 553 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

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. Detta år har föreningen erhållit återbäring med 3 100 kr, ingen utdelning på andelar har erhållits.

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 233 tkr och planerat underhåll för 1 423 tkr. Underhållskostnaderna 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 bör reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-11-10 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 274 tkr per år, vilket motsvarar ca 332 kr/m². Tar man hänsyn till vad föreningen har i underhållsfonden och de planerade underhållskostnaderna för de närmsta 10 respektive 30 åren blir den rekommenderade avsättningen per år 2 713 tkr respektive 3 662 tkr (eller 275 kr/m² respektive 372 kr/m²) - ifall fonden inte ska visa ett underskott i slutet av tidsperioden.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, inte längre får tillämpa K2 som redovisningsregelverk. Föreningen kommer därför att övergå till K3, vilket innebär att tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av över tid, i stället för att hanteras via underhållsplanen och fondavsättningar. Denna förändring kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar. Till följd av ovanstående sätter föreningen därför idag av 2 285 tkr per år vilket är lägre än rekommendationen på 10 respektive 30 års sikt.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader, panelbyte	2016-2018
Farstukvistar, utbyte skivor	2018
Ombyggnad ventilation	2024
Byte förrådsdörrar	2024
Underhåll tak	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	10 582	Ny spis nedre kvarterslokal
Installationer	1 412 535	Spolning brunnar, byte värmepump och filterbyte ventilation

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte balkongdörrar	2026-2027
Målning fasader	2028-2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Löfling	Ordförande	2027
Peter Toneby	Sekreterare	2027
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	2026
Anneli Ackemo	Ledamot	2026
Magnus Königsson	Ledamot	2026
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Johansson	Suppleant	2027
Charlotta Ekstrand	Suppleant	2026
Daniel Edin	Suppleant	2026
Thomas Lindmark	Suppleant	2026
Tomas Näslund	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Anders Moberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Vernersson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Gustav Lindahl	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i en bergvärmeanläggning som komplement till befintlig fjärrvärme. Total kostnad uppgår till 6 560 000 kr, varav 5 248 000 är bokfört som anläggningstillgång (nyinvestering i värmepumpar, energibrunnar och rumstempgivare) och 1 312 000 som planerat underhåll (byte fjärrvärmeväxlare). Investeringen beräknas ge besparingar i lägre uppvärmningskostnader med en återbetalningstid på 15 år. Vi har även antagit och registrerat nya stadgar under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 1%. Styrelsen beslutade även att höja avgiften för kabel-TV och bredband med 30 kr/mån med start 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% samt sänka värmeavgiften med 20 % från och med 2026-01-01. Även hyror för garage och P-platser och avgift för kabel-TV och bredband höjdes något.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte värmeavgift, avgift för bredband och kabel-TV som är obligatoriska avgifter samt IMD-avgift för el som förbrukas via elbilsaddare. Det kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 458	8 226	8 129	7 906	7 917
Resultat efter finansiella poster	592	1 802	1 324	2 419	2 202
Soliditet %	33	33	31	30	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	865	854	844	812	811
Energikostnad kr/kvm	190	195	181	159	170
Sparande kr/kvm	303	311	332	359	325
Skuldsättning kr/kvm	5 028	5 130	5 231	5 287	5 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 371	5 480	5 588	5 644	5 752
Räntekänslighet %	6,2	6,4	6,6	7,0	7,1

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 värmeavgift, avgift för bredband och kabel-TV som är obligatoriska avgifter samt IMD-avgift för el som förbrukas via elbilsaddare.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 440 988	15 340 452	-2 065 507	1 802 398
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 802 398	-1 802 398
Reservering underhållsfond		2 285 000	-2 285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 423 118	1 423 118	
Årets resultat				591 561
Vid årets slut	10 440 988	16 202 334	-1 124 991	591 561

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-263 108
Årets resultat	591 561
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 423 118
Summa	-533 429

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 533 429**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 458 292	8 235 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	4 570
Summa rörelseintäkter		8 458 592	8 239 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 177 496	-4 051 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-826 602	-937 979
Personalkostnader	Not 6	-106 026	-96 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-944 170	-936 972
Summa rörelsekostnader		-7 054 294	-6 022 555
Rörelseresultat		1 404 298	2 217 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	191 628	383 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 004 365	-798 487
Summa finansiella poster		-812 737	-414 964
Resultat efter finansiella poster		591 561	1 802 398
Årets resultat		591 561	1 802 398



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 904 382	61 594 976
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	36 587	42 163
Summa materiella anläggningstillgångar		65 940 969	61 637 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 126 000	1 126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 126 000	1 126 000
Summa anläggningstillgångar		67 066 969	62 763 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 332
Övriga fordringar	Not 13	4 131	11 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 691 477	281 294
Summa kortfristiga fordringar		1 695 608	295 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 295 868	13 773 939
Summa kassa och bank		9 295 868	13 773 939
Summa omsättningstillgångar		10 991 476	14 069 613
Summa tillgångar		78 058 445	76 832 752



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10 440 988	10 440 988	
Fond för yttre underhåll	16 202 334	15 340 452	
Summa bundet eget kapital	26 643 322	25 781 440	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 124 990	-2 065 507	
Årets resultat	591 561	1 802 398	
Summa fritt eget kapital	-533 429	-263 108	
Summa eget kapital	26 109 893	25 518 332	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 309 825	24 019 156
Summa långfristiga skulder		16 309 825	24 019 156
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 804 488	26 091 157
Leverantörsskulder		1 758 911	202 552
Skatteskulder		46 350	23 524
Övriga skulder	Not 17	4 054	6 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 024 924	971 462
Summa kortfristiga skulder		35 638 727	27 295 264
Summa eget kapital och skulder		78 058 445	76 832 752



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 404 298	2 217 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	944 170	936 972
	2 348 468	3 154 334
Erhållen ränta	293	383 523
Erlagd ränta	-958 949	-792 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 389 812	2 744 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 208 599	-23 266
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 584 716	-191 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 765 929	2 530 258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (bergvärme)	-5 248 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 248 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-996 000	-996 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-996 000	-996 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 478 071	1 534 258
Likvida medel vid årets början	13 773 939	12 239 681
Likvida medel vid årets slut	9 295 868	13 773 939

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. Räkna 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Standardförbättringar	Linjär	20–100
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

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	6 597 829	6 532 680
Hyror, garage	230 400	201 600
Hyror, p-platser	242 840	199 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 305	-5 274
Bränsleavgifter, bostäder	1 038 288	1 038 288
Elavgifter	9 724	13 383
Kabel-tv-avgifter	262 080	224 640
Övriga ersättningar	74 121	30 779
Fakturerade kostnader	4 726	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-8
Summa nettoomsättning	8 458 292	8 235 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	4 570
Summa övriga rörelseintäkter	300	4 570

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 423 118	-300 512
Reparationer	-233 024	-341 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-427 016	-404 190
Försäkringspremier	-110 948	-105 371
Kabel- och digital-TV	-363 466	-256 296
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 606	0
Obligatoriska besiktningar	-87 747	-4 760
Bevakningskostnader	-15 527	-14 036
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 694	0
Snö- och halkbekämpning	-255 191	-357 076
Förbrukningsinventarier	-28 243	-42 394
Vatten	-502 916	-457 149
Fastighetsel	-455 993	-429 227
Uppvärmning	-894 079	-1 016 228
Sophantering och återvinning	-362 873	-303 530
Förvaltningsarvode drift	-16 158	-20 298
Summa driftskostnader	-5 177 496	-4 051 356

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-5 711
Förvaltningsarvode administration	-662 338	-767 940
IT-kostnader	-4 058	-3 308
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga förvaltningskostnader	-47 122	-43 411
Kreditupplysningar	-9 690	-5 048
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 083	-15 019
Kontorsmateriel	-1 175	-8 565
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-76
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Konsultarvoden	0	-46 560
Bankkostnader	-4 660	-3 792
Övriga externa kostnader	-156	-854
Summa övriga externa kostnader	-826 602	-937 979

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-38 690	-31 800
Sammanträdesarvoden	-43 248	-35 616
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 890
Sociala kostnader	-24 088	-21 943
Summa personalkostnader	-106 026	-96 249

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-835 146	-835 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 448	-96 250
Avskrivning Installationer	-5 576	-5 576
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-944 170	-936 972

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB sparkonto	191 335	256 476
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB placeringskonto	0	126 889
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	32
Övriga ränteintäkter	240	125
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	191 628	383 523

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-998 605	-796 600
Övriga räntekostnader	-5 760	-1 591
Övriga finansiella kostnader	0	-296
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 004 365	-798 487

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 041 808	96 041 808
Mark	2 012 000	2 012 000
Standardförbättringar	4 065 110	4 065 110
	102 118 918	102 118 918
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	5 248 000	0
	5 248 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 366 918	102 118 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 250 082	-38 414 936
Standardförbättringar	-1 273 860	-1 177 610
	-40 523 942	-39 592 546
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-835 146	-835 146
Årets avskrivning standardförbättringar	-103 448	-96 250
	-938 594	-931 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 462 536	-40 523 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 904 382	61 594 976
Varav		
Byggnader	55 956 580	56 791 726
Mark	2 012 000	2 012 000
Standardförbättringar	7 935 802	2 791 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	78 600 000
Lokaler	1 392 000	1 361 000
Småhus	41 592 000	41 592 000
Totalt taxeringsvärde	130 984 000	121 553 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 384 000</i>	<i>87 390 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 600 000</i>	<i>34 163 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	321 144	321 144
Installationer	1 556 187	1 556 187
	1 877 331	1 850 889
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 877 331	1 850 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-321 144	-321 144
Installationer	-1 514 024	-1 508 449
	-1 835 168	-1 829 593
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-5 576	-5 576
	-5 576	-5 576
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-321 144	-321 144
Installationer	-1 519 600	-1 514 024
	-1 840 744	-1 835 168
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 587	42 163
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	36 587	42 163

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 126 000	1 126 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 126 000	1 126 000

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 2 252 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	6 980
Skattekonto	4 131	4 068
Summa övriga fordringar	4 131	11 048

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	191 335	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 586	36 211
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 763	191 985
Förutbetald renhållning	2 279	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	53 098
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 570	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 313 944	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 691 477	281 294

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	6 427 847	12 227 847
Transaktionskonto, Swedbank	2 868 021	1 546 092
Summa kassa och bank	9 295 868	13 773 939

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 114 313	50 110 313
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 884 488	-26 015 157
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-920 000	-76 0000
Långfristig skuld vid årets slut	16 309 825	24 019 156

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,07%	2026-03-03	7 865 332,00	0,00	0,00	7 865 332,00
SWEDBANK	0,82%	2026-04-24	17 467 634,00	0,00	0,00	17 467 634,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	6 627 522,00	0,00	76 000,00	6 551 522,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2029-03-30	18 149 825,00	0,00	920 000,00	17 229 825,00
Summa			50 110 313,00	0,00	996 000,00	49 114 313,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 920 000 kr och villkorsändra 31 884 488 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 309 825 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2026. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	3 654	2 568
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-4 434
Clearing	400	8 436
Summa övriga skulder	4 054	6 570

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	136 848	91 432
Upplupna driftskostnader	8 647	82 586
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 295	23 554
Upplupna elkostnader	83 280	82 997
Upplupna vattenavgifter	44 030	38 845
Upplupna värmekostnader	53 839	136 314
Upplupna kostnader för renhållning	18 159	27 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 028	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	653 799	482 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 024 924	971 462

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	88 674 000	88 674 000

Not 20 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

Årsredovisningen undertecknas 2026 – Datum som framgår av våra digitala underskrifter.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Löfling,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Toneby,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Torbjörn Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Königsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anneli Ackemo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Viktoria Nätterlund,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 – Datum som framgår av våra digitala underskrifter.

Azets Revision & Rådgivning AB

Emelie Båvner
Auktoriserad revisor

Anders Moberg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 6 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577345395

Dokument

Årsredovisning 2025 RB Brf Röbbäckshus nr 6
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-06 11:16:26 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH)
Färdigställt 2026-05-07 15:23:40 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Johan Löfling (JL)
ordforande.rbh6@gmail.com
+46709802765



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Löfling"
Signerade 2026-05-06 13:47:01 CEST (+0200)

Annelie Ackemo (AA)
anneliackemo@hotmail.com
+46706890168



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI ACKEMO"
Signerade 2026-05-06 22:22:10 CEST (+0200)

Magnus Königsson (MK)
magnus.konigsson@gmail.com
+46730328518



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS MATTIAS KÖNIGSSON"
Signerade 2026-05-06 17:28:16 CEST (+0200)

Peter Toneby (PT)
Personnummer 19770826-0232
peter@toneby.com
+46706364577



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER TONEBY"
Signerade 2026-05-06 16:19:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577345395

Torbjörn Olsson (TO)
torbjorn.olsson@rbh6.se
+46703118756



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER TORBJÖRN OLSSON"
Signerade 2026-05-06 11:36:19 CEST (+0200)

Viktoria Nätterlund (VN)
Riksbyggen ekonomisk förening
viktoria.natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2026-05-06 12:59:31 CEST (+0200)

Anders Moberg (AM)
jagmoberg@gmail.com
+46706858963



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Anders Gustaf Moberg"
Signerade 2026-05-06 22:27:45 CEST (+0200)

Emelie Båvner (EB)
Azets Revision & Rådgivning AB
emilie.bavner@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMILIE BÅVNER"
Signerade 2026-05-07 15:23:40 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 Röbbäckshus nr 6, org.nr 716463-7105.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 6 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 2025-05-09 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Röbäckshus nr 6 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Anders Moberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577348106

Dokument

Revisionsberättelse 2025 - BRF Röbäckshus 6

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-06 11:21:53 CEST (+0200) av Ylva

Hellman (YH)

Färdigställt 2026-05-07 15:22:19 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)

Riksbyggen

ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Anders Moberg (AM)

jagmoberg@gmail.com

+46706858963



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Anders Gustaf Moberg"

Signerade 2026-05-06 11:30:38 CEST (+0200)

Emelie Båvner (EB)

Azets Revision & Rådgivning AB

emilie.bavner@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMILIE BÅVNER"

Signerade 2026-05-07 15:22:19 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>

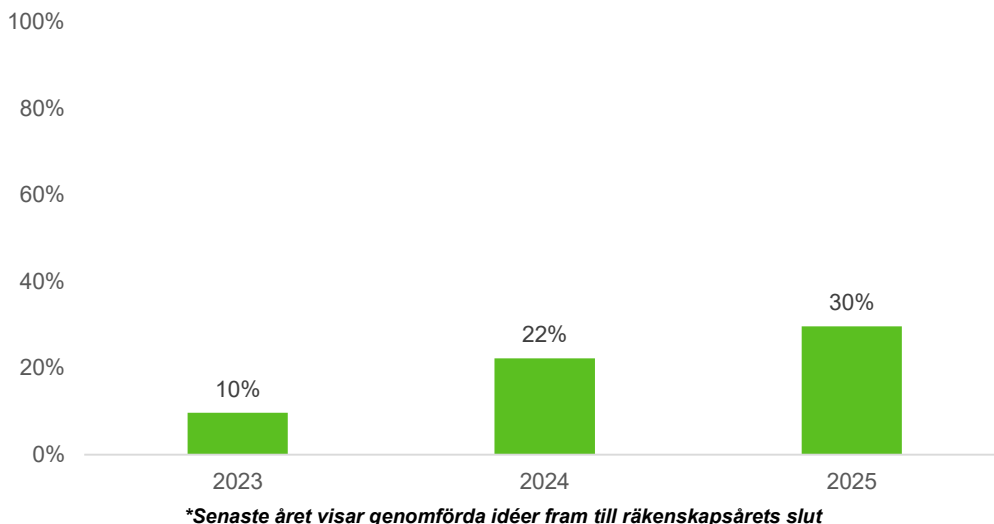


Hållbarhetsidéer

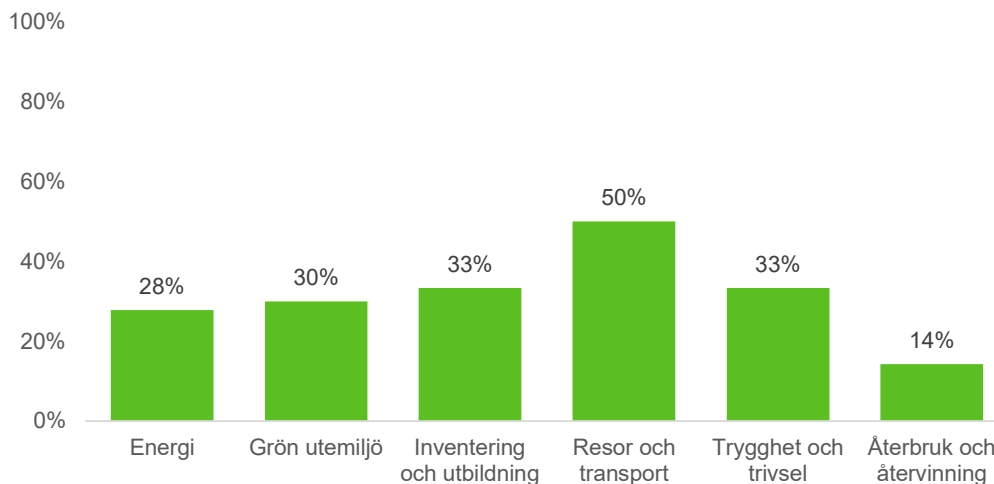
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Röbäckshus nr 6 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Återvunnit ventilationsvärme
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag

Inventering och utbildning

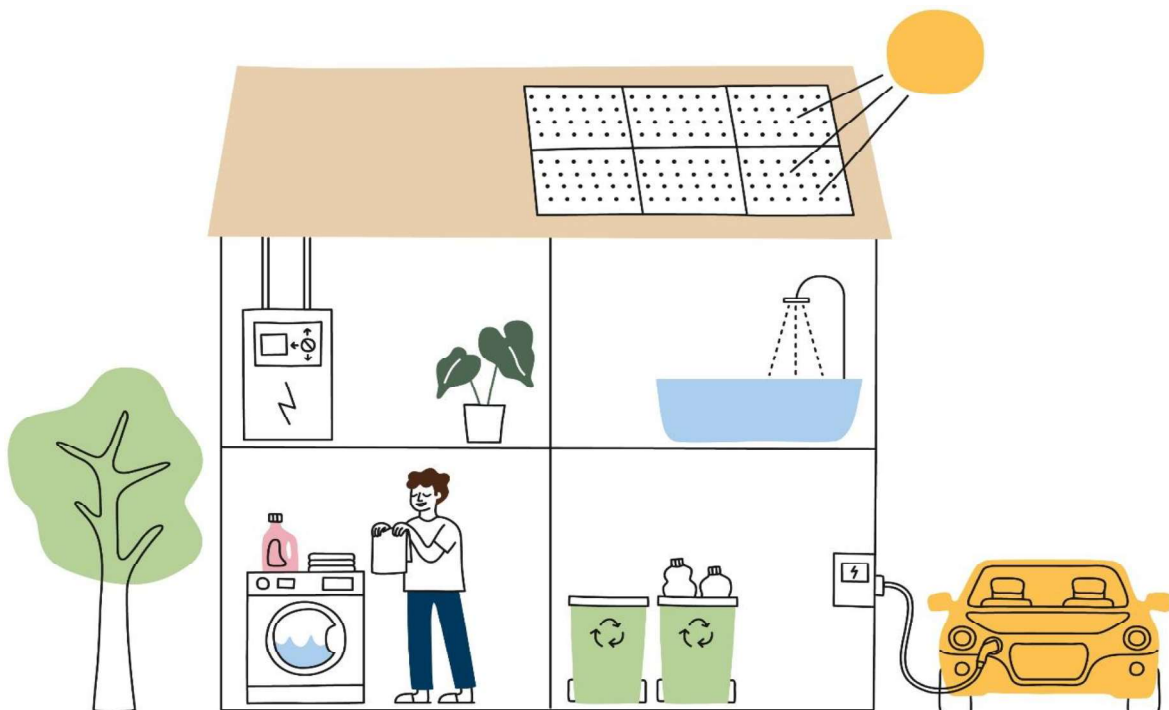
- ✓ Utvecklat styrelsen
- Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Utsett miljö- och energiansvarig

Grön utemiljö

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

Resor och transport

Fått fler att cykla
Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-12-16. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

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.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

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>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Paletåvägen UC	2019-12-17	D
Paletåvägen K1	2019-12-18	D
Paletåvägen K2	2019-12-18	D
Paletåvägen K3	2019-12-18	D
Paletåvägen K4	2019-12-18	D
Paletåvägen 2	2019-12-17	E
Paletåvägen 4	2019-12-17	E
Paletåvägen 6	2019-12-17	E
Paletåvägen 8	2019-12-17	E
Paletåvägen 49	2019-12-17	E
Paletåvägen 51	2019-12-17	E
Paletåvägen 53	2019-12-17	E
Paletåvägen 55	2019-12-17	E
Paletåvägen 57	2019-12-17	E
Paletåvägen 59	2019-12-17	E
Paletåvägen 61	2019-12-17	E
Paletåvägen 63	2019-12-17	E
Paletåvägen 65	2019-12-17	E
Paletåvägen 67	2019-12-17	E
Paletåvägen 69	2019-12-17	E
Paletåvägen 71	2019-12-17	E
Paletåvägen 33	2019-12-17	E
Paletåvägen 35	2019-12-17	E
Paletåvägen 37	2019-12-17	E
Paletåvägen 39	2019-12-17	E
Paletåvägen 25	2019-12-17	E
Paletåvägen 27	2019-12-17	E
Paletåvägen 29	2019-12-17	E
Paletåvägen 31	2019-12-17	E
Paletåvägen 17	2019-12-17	E
Paletåvägen 19	2019-12-17	E
Paletåvägen 21	2019-12-17	E
Paletåvägen 23	2019-12-17	E
Paletåvägen 9	2019-12-17	E
Paletåvägen 11	2019-12-17	E
Paletåvägen 13	2019-12-17	E
Paletåvägen 15	2019-12-17	E
Paletåvägen 1	2019-12-17	E
Paletåvägen 3	2019-12-17	E
Paletåvägen 5	2019-12-17	E
Paletåvägen 7	2019-12-17	E
Paletåvägen 98	2019-12-18	E
Paletåvägen 100	2019-12-18	E
Paletåvägen 102	2019-12-18	E
Paletåvägen 104	2019-12-18	E
Paletåvägen 107	2019-12-18	E
Paletåvägen 109	2019-12-18	E
Paletåvägen 111	2019-12-18	E
Paletåvägen 113	2019-12-18	E
Paletåvägen 99	2019-12-18	E
Paletåvägen 101	2019-12-18	E
Paletåvägen 103	2019-12-18	E
Paletåvägen 105	2019-12-18	E
Paletåvägen 106	2019-12-18	E
Paletåvägen 108	2019-12-18	E

Paletåvägen 110	2019-12-18	E
Paletåvägen 112	2019-12-18	E
Paletåvägen 91	2019-12-18	E
Paletåvägen 93	2019-12-18	E
Paletåvägen 95	2019-12-18	E
Paletåvägen 97	2019-12-18	E
Paletåvägen 90	2019-12-18	E
Paletåvägen 92	2019-12-18	E
Paletåvägen 94	2019-12-18	E
Paletåvägen 96	2019-12-18	E
Paletåvägen 83	2019-12-18	E
Paletåvägen 85	2019-12-18	E
Paletåvägen 87	2019-12-18	E
Paletåvägen 89	2019-12-18	E
Paletåvägen 80	2019-12-18	E
Paletåvägen 82	2019-12-18	E
Paletåvägen 84	2019-12-18	E
Paletåvägen 86	2019-12-18	E
Paletåvägen 72	2019-12-18	E
Paletåvägen 74	2019-12-18	E
Paletåvägen 76	2019-12-18	E
Paletåvägen 78	2019-12-18	E
Paletåvägen 64	2019-12-18	E
Paletåvägen 66	2019-12-18	E
Paletåvägen 68	2019-12-18	E
Paletåvägen 70	2019-12-18	E
Paletåvägen 56	2019-12-18	E
Paletåvägen 58	2019-12-18	E
Paletåvägen 60	2019-12-18	E
Paletåvägen 62	2019-12-18	E
Paletåvägen 73	2019-12-18	E
Paletåvägen 75	2019-12-18	E
Paletåvägen 77	2019-12-18	E
Paletåvägen 79	2019-12-18	E
Paletåvägen 48	2019-12-18	E
Paletåvägen 50	2019-12-18	E
Paletåvägen 52	2019-12-18	E
Paletåvägen 54	2019-12-18	E
Paletåvägen 34	2019-12-18	E
Paletåvägen 36	2019-12-18	E
Paletåvägen 38	2019-12-18	E
Paletåvägen 40	2019-12-18	E
Paletåvägen 26	2019-12-18	E
Paletåvägen 28	2019-12-18	E
Paletåvägen 30	2019-12-18	E
Paletåvägen 32	2019-12-18	E
Paletåvägen 18	2019-12-18	E
Paletåvägen 20	2019-12-18	E
Paletåvägen 22	2019-12-18	E
Paletåvägen 24	2019-12-18	E
Paletåvägen 10	2019-12-18	E
Paletåvägen 12	2019-12-18	E
Paletåvägen 14	2019-12-18	E
Paletåvägen 16	2019-12-18	E