



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Rödby



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödby med säte i Stockholm org.nr. 716421-5795 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rödby 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1975 och 1978

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	25
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 232
12	lägenheter (hyresrätt)	1 295
97	garageplatser	2 425
Totalt 183 objekt		10 977

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 22 st 3 rok, 32 st 4 rok, 11 st 5 rok, 12 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Georgios Tsiroyannis	Ordförande	2025-05-06
Wanda Pawlak	Ledamot	2024-07-22
Nevin Erdemgür	Ledamot	2016-05-01
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot	2020-08-12
Monica Salmi	Ledamot	2025-05-06
Ann-Catrine Larsson	Ledamot	2024-07-22
Asmeret Kahsai	Suppleant	2025-05-06
Sokrates Edirnelis	Suppleant	2025-05-06
Selma Celen	Suppleant	2025-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Christopher Wärnhjelm vald av föreningen, samt extern revisor Emilie Båvner, på Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Margareta Gandy och Parzin Seradji, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar och 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25, och taksyn från marknivå den 2024-08-13.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 1 januari 2025 med 2 % och har varit oförändrad sen dess fram till 1 januari 2026.

Hyror

Överenskommen höjning med hyresgästföreningen blev 4,5 % fr.o.m. januari 2025. Noteras att hyran är exklusive varmvatten.

Vi har även förhandlat klart hyrorna för år 2026.

Styrelsens verksamhetsberättelse

2025 har varit ett intensivt år. Styrelsen har fortsatt arbetet för att stärka föreningens ekonomi, förbättra förvaltningen av vår fastighet och öka boendetrivsel i vårt bostadsområde. Vi har under året och efter en omfattande utvärdering av flera anbud valt Nordstaden som ny förvaltare av vår fastighet.

Vi har upphandlat nytt försäkringsbolag (Folksam), ökat frekvensen av information till medlemmar och hyresgäster och är i gång med modernisering av våra stadgar. De nya stadgarna har godkänts på vår extra inkallade föreningsstämma i

november 2025 och kommer att fastställas under vår ordinarie stämma i april 2026.

Vi har uppdaterat vår långsiktiga underhållsplan och förberett upphandlingen av större underhållsåtgärder de närmaste åren (renovering av tak, fasadmålning, tillsyn av undercentral mm).

Föreningens ekonomi har förstärkts trots ökade kostnader tack vare en effektivare förvaltning och försäljningen av två av föreningens hyresrätter.

Föreningsstyrelse har haft 20 protokollförda möten under året samt åtskilliga förberedelsemöten och en omfattande dialog via mejl. Samarbetsklimatet i styrelsen har varit god.

Vi vill också rikta ett stort tack till våra medlemmar Margareta och Erik Gandy som utan ersättning men med hög ambition och kunskap fortsätter med tillsyn och skötsel av vår trädgård.

Under året har vi genomfört nedanstående viktiga löpande underhållsinsatser

- Luftkanalrensning (arbete med justeringsåtgärder återstår)
- Inspektion och reparation av vatten- och avloppsrör i kulvertarna under husen.
- Stampolning av avloppsrör i samtliga hus.
- Områdets träd och buskar har underhållits och i förekommande fall fällts ner
- Alla sopkärl och miljöstugan har rengjorts och nya sopbehållare för matavfall har beställts för en snyggare miljö och mer ändamålsenlig sophantering
- Garaget har städats
- En städdag där vi gemensamt städade gården och gångstigarna, korvgrillning mm har arrangerats. Städagen var uppskattad och flera medlemmar deltog.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011-2012	HUS Byte av fönster/ Fasadrenovering och ommålning av samtliga hus
2014-2015	GARAGE Renovering av garaget, Nytt inpasseringssystem
2016	PARKERING Ombyggnad och utbyggnad av gästparkering och installation av bom
2017	UTEMILJÖN Upprustning av utebelysningen med ledlampor och nya armaturer
2018	LOKALEN, TVÄTTSTUGA Målning samt installation av ny belysning
2018	UTEMILJÖN Renovering av lekplats och anläggande av ytterligare en ny plantering
2019	UTEMILJÖN Renovering och målning av två dansbanor samt tillhörande staket
2020	HUS Takunderhåll på samtliga hus; Renovering av badrum och våtutrymmen hos hyresgäster; Renovering av rännor och målning av plåtdetaljer; Indragning av internet till föreningslokalen samt för passer- och bokningssystem
2020	TVÄTTSTUGAN Inköp av torktumlare; uppgradering av inpasseringssystem
2020	GARAGE Upphandling kameraövervakningssystem; Ny motor till nedre garageporten; Byte av den övre garageporten
2021	HUS Mätning och inventering av befintliga varmvattenmätare. Upphandling av nya varmvattenmätare. Inventering av befintliga termostater. Upphandling nya termostater
2021	GARAGE Installation av kamerasystem – Garage och miljöstugan
2021	Utbyte av styrkontrollsystem i undercentralen
2022	HUS Byte av varm- och kallvattenmätare Byte av termostater. Hälften av husen är klara och resten byts ut under 2023
2022	GARAGE Upphandling av laddplatser för elfordon samt ansökan om bidrag för installation UTEMILJÖ En lekplats är omgjord till grön yta med körsbärsträd
2022	HUS Byte av takfläkt i hus 215, 271 och 301 Byte av frys till hus 185, hyresgäst
2023	Genomgång av samtliga elskåp för att eliminera risken för kortslutning och elavbrott i området
2023	Skadedjurbekämpning i sopmoleker och hus. Bytt ut en sopbehållare till hård plast. Klätt in sopmolekerna utvändigt med aluminium.
2023	Installerat 20 ladd stolpar för elbilar i garaget enligt tidigare planer. Projektet blev klart och uthyrningen av garageplatserna har kommit i gång. Elförbrukningen debiteras till respektive hyresgäst med ett påslag med 25 % på föreningens verkliga elkostnad.
2023	Fortsatt med förberedelserna för IMD och bytt vattenmätarna i resterande hus. Förhandlingen med hyresgästföreningen blev klar. Debitering av individuell varmvattenförbrukning ska börja så fort de administrativa och tekniska detaljerna är klara.
2023	Start av nytt bredband med Stockholms Stadsnät. Installationen blev klar och driftsatt i slutet av augusti 2023.
2023	Fortsatt se över behovet av stamspolning och rensning av ventilationskanaler
2023	Mindre underhåll i några hyreshus, så som utbyte av vitvaror, köksskåp, sanitetsarbeten. Omläggning av markplattor utanför hus 299.
2023	Vattenskada i hus 227. Efter termostatbyte har det varit läckage i huset. Skadan är åtgärdad av HSB som i sin tur kräver leverantören på ersättning då detta bör täckas av garantin.
2024	Bytt ut fläkt i hus 201 och 207
2024	Löpande underhåll i hyreshusen
2024	Sanering och målning av klotter

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Befintlig underhållsplan uppdateras med hjälp av vår nya förvaltare och åtgärder planeras därefter.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	103	105	230	205	222
Skuldsättning, kr/kvm	3 600	4 668	4 714	5 055	5 102
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 634	5 717	5 774	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	207	258	247	227	218
Årsavgifter, kr/kvm	616	731	646	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	66	62	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	907	844	805	799
Nettoomsättning, tkr	7 886	7 743	7 078	6 787	6 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	-669	-629	-2 243	-1 209	-618
Soliditet, %	69	67	67	66	67

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för följande nyckeltal; Sparande, Skuldsättning, Energikostnad och Totala intäkter.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till

föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningskostnader, ökade driftkostnader samt hyresförlust på grund av att två av föreningens hyreslägenheter var outhyrda innan dessa uppläts som bostadsrätter mot slutet av 2025.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 219 190 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 103 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% och hyrorna med 2,5% under 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 569 444	0	3 297 066	95 866 510
Upplåtelseavgifter, kr	4 741 882	0	3 172 934	7 914 816
Underhållsfond, kr	553 801	0	0	553 801
S:a bundet eget kapital, kr	97 865 127	0	6 470 000	104 335 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 870 181	-628 640	0	-13 498 821
Årets resultat, kr	-628 640	628 640	-668 850	-668 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 498 821	0	-668 850	-14 167 671
S:a eget kapital, kr	84 366 306	0	5 801 150	90 167 456

*Föregående år bokades ianspråktagandet felaktigt upp i bokslutet 2024. Förändringen under året skulle ha bokförts efter stämmobeslut 2025. Årets ianspråktagande på 280 754 kr och avsättning till underhållsfonden på 6 000 000 kr kommer att bokföras efter stämmobeslut 2026.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 498 821
Årets resultat, kr	-668 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 167 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-6 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 754
Balanseras i ny räkning, kr	-19 886 917

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 886 186	7 743 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 870	11 670
Summa Rörelseintäkter		7 908 056	7 754 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 404 545	-4 864 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 266	-137 653
Personalkostnader	Not 6	-206 665	-201 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 512 188	-1 512 188
Summa Rörelsekostnader		-7 349 664	-6 716 218
Rörelseresultat		558 392	1 038 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	72 086	5 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 299 328	-1 672 936
Summa Finansiella poster		-1 227 242	-1 667 271
Resultat efter finansiella poster		-668 850	-628 640
Resultat före skatt		-668 850	-628 640
Årets resultat		-668 850	-628 640

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	120 912 988	122 425 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		120 912 988	122 425 176
Summa Anläggningstillgångar		120 912 988	122 425 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	540	3 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 287 474	3 038 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	339 121	353 081
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 627 135	3 394 946

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	8 039 574	71 031
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 039 574	71 031
Summa Omsättningstillgångar		9 666 709	3 465 977

Summa Tillgångar		130 579 697	125 891 153
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 781 326	97 311 326
Fond för yttre underhåll	553 801	553 801
Summa Bundet eget kapital	104 335 127	97 865 127

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 498 821	-12 870 181
Årets resultat	-668 850	-628 640
Summa Ansamlad förlust	-14 167 671	-13 498 821

Summa Eget kapital

90 167 456 **84 366 306**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 750 000	29 867 500
Summa Långfristiga skulder		18 750 000	29 867 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 767 500	10 050 000
Leverantörsskulder		2 054	463 738
Skatteskulder	Not 17	104 008	75 335
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	67 361	66 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	721 318	1 001 863
Summa Kortfristiga skulder		21 662 241	11 657 347

Summa Skulder

40 412 241 **41 524 847**

Summa Eget kapital och skulder

130 579 697 **125 891 153**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	558 392	1 038 631
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 512 188	1 512 188
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 512 188	1 512 188
Erhållen ränta	57 815	5 665
Erlagd ränta	-1 314 195	-1 664 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	814 201	892 447
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	102 729	-194 856
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-697 740	227 272
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-595 011	32 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 190	924 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	6 470 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 070 000	-400 000
Årets kassaflöde	6 289 190	524 863
Likvida medel vid årets början	2 746 440	2 221 577
Likvida medel vid årets slut	9 035 630	2 746 440

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	69 år (120 år)
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	Avskrivna

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Årsavgiften

Årsavgiften inkluderar värme, kallvatten och kabel-TV & bredband.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 886 278	4 736 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	362 709	256 117
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	111 530	113 400
	Hyror bostäder	1 832 248	1 914 930
	Hyror lokaler	15 792	23 046
	Hyror garage och parkeringsplatser	753 750	740 461
	Hyror förbrukningsbaserad	100 224	27 784
	Hyror övrigt	16 900	13 780
	Övriga primära intäkter	88 526	56 353
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 167 957	7 882 558
	Hysesbortfall	-281 771	-139 379
	<i>Summa</i>	-281 771	-139 379
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 886 186	7 743 179
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	21 870	11 670
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 870	11 670

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-271 612	-338 210
	Snö och halk-bekämpning	-173 235	-109 745
	Reparationer	-262 101	-190 078
	Planerat underhåll	-280 754	-13 125
	Försäkringsskador	-11 919	0
	El	-249 679	-211 598
	Uppvärmning	-1 387 579	-1 470 812
	Vatten	-644 917	-522 660
	Sophämtning	-242 764	-196 042
	Fastighetsförsäkring	-226 949	-216 980
	Kabel-TV och bredband	-142 441	-126 200
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-815 994	-771 525
	Tomträttsavgäld	-694 600	-694 600
	Övriga driftkostnader	0	-3 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 404 545	-4 864 575
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 117	-21 948
	Administrationskostnader	-3 910	-37 360
	Extern revision	-38 750	-34 375
	Konsultkostnader	-111 600	0
	Medlemsavgifter	-11 170	-12 981
	Föreningsverksamhet	-2 100	-2 744
	Övriga förvaltningskostnader	-48 619	-28 245
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 266	-137 653
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-6 700
	Övriga arvoden	-168 200	-162 800
	Sociala avgifter	-30 965	-32 303
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 665	-201 803

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	842	984
Ränteintäkter placeringar	64 251	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 994	4 681
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 086	5 665
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 299 253	-1 670 363
Övriga räntekostnader	-75	-2 573
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 299 328	-1 672 936
Not 9 Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 600 913	143 600 913
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	143 600 913	143 600 913
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-21 175 737	-19 663 549
Årets avskrivningar	-1 512 188	-1 512 188
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 687 925	-21 175 737
<i>Byggnader</i>	120 912 988	122 425 176
<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 621 000	73 621 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 125 000	91 125 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	164 746 000	164 746 000
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	51 000 000	51 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	236 037	236 037
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	236 037	236 037
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-236 037	-236 037
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-236 037	-236 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	540	3 496
	<i>Summa Kundfordringar</i>	540	3 496
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	996 056	2 675 409
	Övriga fordringar	291 418	362 960
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 287 474	3 038 369
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	14 271	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 850	353 081
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	339 121	353 081
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken, Nordstaden	282 874	0
	SBAB	7 183 596	41 128
	Handelsbanken	573 105	29 903
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 039 574	71 031

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,59%	2029-07-16	9 150 000	400 000
Stadshypotek AB	3,41%	2027-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	9 650 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2026-07-30	10 717 500	0
			39 517 500	400 000
Långfristig del			18 750 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 367 500	
Kortfristig del			20 767 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			400 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,22%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,59%	2029-07-16	9 150 000	400 000
Stadshypotek AB	3,41%	2027-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	9 650 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2026-07-30	10 717 500	0
			39 517 500	400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 367 500	
Kortfristig del			20 767 500	

Not 17 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>				
Skatteskulder			104 008	75 335
<i>Summa Skatteskulder</i>			104 008	75 335

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	17 987	16 779
	Källskatt	26 460	25 784
	Övriga kortfristiga skulder	22 914	23 848
	<i>Summa Övriga skulder</i>	67 361	66 411

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	282 874	564 185
	Upplupna räntekostnader	182 948	197 815
	Övriga upplupna kostnader	255 496	239 863
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	721 318	1 001 863

Not 20 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-25 i Stockholm.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödbby, org.nr 716421-5795.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödbby för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 14 april 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.

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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Rödby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Christopher Wärnhjelm
Förtroendevald revisor