







Årsredovisning 2025

HSB Brf Repslagaren i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Repslagaren i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 12		1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	202
8	förråd	145
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 390
Totalt 41 objekt		**1 737**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pernilla Josefsson	Ordförande	2023-07-04
Nathalie Ålund	Ledamot utsedd av HSB	2022-06-16
Vesna Kutlesovska	Ledamot	2023-07-04
Björn Östlund	Ledamot	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Östlund och Pernilla Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pernilla Josefsson, Vesna Kutlesovska och Björn Östlund.

Revisorer har varit: Gunilla Borg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stammar för varm- och kallvatten har bytts ut, Badrummen har renoverats med nytt kakel, klinker samt nytt undertak,. Renovering av tvättstugan med bl a nytt klinkergolv
2009	Takrenovering
2013	Byte fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter, lokaler och trapphus Renovering av balkonger
2015	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Utförd radonmätning Monterat ramper till hyreslokaler
2017	Byte av undercentral samt bytt ut hela tvättstugan
2018	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar inkl. byte av trösklar Installation av porttelefon samt tvättbokningstavla Energideklaration Nytt låssystem Installation av postboxar
2019	Energideklaration
2020	Renovering av styrelserummet samt uppsättning av markiser till hyreslokalerna
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2024	Vindskivor 2ggr målning Taksprång 2ggr målning
2025	Entréparti trä komplett byte Korridor källare helmålning Nytt Torkskåp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Planeras omläggning asfalt/Trapphus helmålning
2027	Tegel ommurning Balkongplatta betong målning undersida Balkongräcken aluminium målning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	127	200	198	172
Skuldsättning, kr/kvm	1 640	1 827	1 865	1 902	1 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 092	2 092	2 136	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	275	249	227	213	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	1 013	974	917	908
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	1 041	961	901	906
Nettoomsättning, tkr	1 633	1 582	1 530	1 433	1 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-145	-49	118	162	109
Soliditet, %	40	42	42	40	38

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

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

Stigande inflation och ökade kostnader som är påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 23 562 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153 kr/m2.
Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 5 % from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	32 705	0	0	32 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 645	0	0	40 645
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 420 536	0	-170 750	1 249 786
S:a bundet eget kapital, kr	**1 493 886**	**0**	**-170 750**	**1 323 136**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	891 100	-48 510	170 750	1 013 340
Årets resultat, kr	-48 510	48 510	-153 764	-153 764
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**842 590**	**0**	**16 986**	**859 576**
S:a eget kapital, kr	**2 336 476**	**0**	**-153 764**	**2 182 712**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 289 750 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	842 590
Årets resultat, kr	-153 764
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	289 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**859 576**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**859 576**

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	1 633 061	1 582 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	75 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 633 061**	**1 657 383**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-916 444	-866 125
Underhåll enligt plan	Not 5	-289 750	-182 833
Övriga externa kostnader	Not 6	-237 739	-257 272
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 471	-109 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-129 277	-143 338
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 652 681**	**-1 559 100**
RÖRELSERESULTAT		**-19 620**	**98 283**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 299	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 069	-146 337
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-125 070**	**-146 794**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-144 690**	**-48 510**
Skatt på årets resultat	Not 10	-9 074	0
ÅRETS RESULTAT		**-153 764**	**-48 510**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 006 178	4 135 455
Summa materiella anläggningstillgångar		4 006 178	4 135 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**4 006 678**	**4 135 955**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 110	1 110
Avräkningskonto HSB		1 329 610	1 364 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 521	3 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	127 276	59 258
Summa kortfristiga fordringar		1 460 517	1 428 301
Summa omsättningstillgångar		**1 460 517**	**1 428 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 467 195**	**5 564 256**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 705	32 705
Upplåtelseavgifter		40 645	40 645
Fond för yttre underhåll		1 249 786	1 420 536
Summa bundet eget kapital		1 323 136	1 493 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 013 340	891 100
Årets resultat		-153 764	-48 510
Summa fritt eget kapital		859 575	842 590
Summa eget kapital		**2 182 711**	**2 336 475**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 788 430	1 332 330
Summa långfristiga skulder		2 788 430	1 332 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	1 576 100
Medlemmarnas inre fond	Not 16	67 705	67 705
Leverantörsskulder		156 269	65 130
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 160	1 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	204 919	185 098
Summa kortfristiga skulder		496 053	1 895 450
Summa skulder		**3 284 483**	**3 227 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 467 195**	**5 564 256**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-19 620	98 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 277	143 338
	109 657	241 621
Erhållen ränta	1 299	143
Erlagd ränta	-127 525	-144 946
Betald inkomstskatt	-9 074	0
Övriga poster	-300	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-25 943	96 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 654	-1 852
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	118 159	-42 098
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**23 562**	**52 269**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-60 000**	**-60 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-36 438**	**-7 731**
Likvida medel vid årets början	1 364 831	1 372 563
Likvida medel vid årets slut	1 329 610	1 364 831
	-35 221	**-7 731**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 450 464	1 408 259
	Hyresintäkt lokaler	150 828	147 876
	Hyresintäkt övrigt	17 812	19 572
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	10 878	5 445
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 079	1 231
		1 633 061	**1 582 383**

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	75 000
		0	**75 000**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-50 390	-49 535
	El	-33 898	-28 595
	Uppvärmning	-284 033	-247 396
	Vatten	-159 324	-120 347
	Renhållning	-45 546	-51 644
	TV, bredband, iptelefoni	-75 960	-76 514
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 868
	Serviceavtal	-4 005	-3 729
	Förvaltningskostnader	-188 421	-216 386
	Försäkringar	-31 704	-27 457
	Fastighetsskatt	-36 233	-37 684
	Övriga driftskostnader	-6 930	-2 971
		-916 444	**-866 125**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-38 125	0
	Underhåll övrigt	-251 625	-182 833
		-289 750	**-182 833**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 850	-14 875
	Övriga förvaltningskostnader	-190 435	-184 676
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 428	-5 443
	Föreningsverksamhet	0	-877
	Kontorsutrustning och -material	0	-50
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 380	-2 091
	Konsulter	-766	-18 359
	Förbrukningsinventarier	0	-12 531
	Medlemsavgifter HSB	-17 921	-17 470
	Stämma och styrelse	-960	-900
		-237 739	**-257 272**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-50 000	-65 200
	Löner för anställda	-5 510	-11 745
	Övriga arvoden	-1 700	-3 400
	Revisionsarvode	-2 500	-3 000
	Sociala avgifter	-19 761	-26 187
		-79 471	**-109 532**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-129 277	-129 277
	Installationer och inventarier	0	-14 061
		-129 277	**-143 338**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Seb Bolån AB	-300	-600
		-300	**-600**
Not 10	**INKOMSTSKATT**		
	Inkomstskatten hänför sig till förgående års avyttring av lägenhet	-9 074	0

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 114 221	8 114 221
Ingående anskaffningsvärde mark	15 642	15 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 129 863**	**8 129 863**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 994 408	-3 865 131
Årets avskrivningar byggnader	-129 277	-129 277
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 123 685**	**-3 994 408**
Utgående redovisat värde	**4 006 178**	**4 135 455**
Redovisade värden byggnader	3 990 536	4 119 813
Redovisade värden mark	15 642	15 642

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	7 400 000	2 431 000	9 831 000	10 058 000
Lokaler	1953	500 000	174 000	674 000	751 000
		7 900 000	**2 605 000**	**10 505 000**	**10 809 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 627 000	3 627 000
Summa ställda säkerheter	**3 627 000**	**3 627 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 521	3 101
	2 521	**3 101**

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	32 654	31 704
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 815	6 678
Förutbetald administration	43 257	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 550	20 876
	127 276	**59 258**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,81%	2027-01-28	1 341 330	20 000
Stadshypotek AB	3,72%	2030-03-30	722 100	10 000
Stadshypotek AB	3,13%	2030-06-30	785 000	30 000
			2 848 430	**60 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 788 430**
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**60 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 548 430
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	67 705	73 848
Uttag	0	-6 143
	67 705	**67 705**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 17	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	-34	1 417
	Slutskatteskuld föregående år	7 194	0
		7 160	**1 417**
Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 419	41 984
	Upplupna räntekostnader	358	1 814
	Upplupen revision	14 000	13 400
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 574	126 460
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 568	1 440
		204 919	**185 098**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-09
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Östlund

Nathalie Ålund

Pernilla Josefsson

Vesna Kutlesovska

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

Gunilla Borg
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Nybro, org.nr. 732400-0863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Nybro för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Nybro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Nybro

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Borg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Repslagaren i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pernilla Josefsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:57:39

Vesna Kutlesovska
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:54:01

Nathalie Ålund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:08:59

Björn Östlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:59:06

Gunilla Borg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:47:26

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:51:48

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Repslagaren i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Borg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:48:42

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:51:25

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.