







Årsredovisning 2025

HSB Brf Rismåla i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rismåla i Nybro med säte i Nybro org.nr. 716404-5226 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aurora 1 (SH)		1991
Morgondaggen 7 (HH)		1991
Ottan 1 (SH)		1991
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 759
Totalt 32 objekt		**2 759**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 15 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Christin Karlsson	Ordförande	2025-01-01	
Britt-Marie Berg	Ledamot	2025-05-22	
Tommy Karlsson	Ledamot	2025-01-01	
Gun Nilsson	Ledamot	2018-10-03	2025-05-22
Gun Nilsson	Suppleant	2025-05-22	
Carina Nilsson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-22
Ellen Knutsson	Ledamot	2021-07-01	
Arvid Fasth	Ledamot	2020-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Christin Karlsson och Ellen Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Berg, Tommy Karlsson, Anne-Christin Karlsson, Carina Nilsson och Ellen Knutsson.

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

Valberedning har varit: Bill Meyer (sammankallande), Britt-Marie Berg samt Carina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2024-09-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nytt ventilationssystem och byte av köksfläktar
2016	Målning av fyra förråd Byten av alla fasadbelysningar och topparna på gångvägsbelysningarna
2017	Målning av samtliga träfasader, dörrar och trädetaljer runt fönster
2018	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2020	Radonmätning
2021	Byte av samtliga pannor i bostadsrätterna
2023	slutbesiktning av våra värmepanor. påbörjade markarbeten av lekplatsen.
2024	Slutfört markarbete vid lekplatsen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fönster och altandörrar. Byte av låssystem.
2029	Byte Fläktaggregat
2029	Målning av samtliga trä fasader
2030	Byte Värmepannor

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	288	202	203	234
Skuldsättning, kr/kvm	5 616	5 638	5 926	5 962	5 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 616	5 638	5 926	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	6	6	7	8	6
Årsavgifter, kr/kvm	795	765	655	624	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	775	686	659	643
Nettoomsättning, tkr	2 200	2 140	1 892	1 818	1 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	264	60	19	114
Soliditet, %	30	30	28	28	28

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). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) 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).

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

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 mycketbegränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	2 316 659	0	0	2 316 659
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	138 342	0	0	138 342
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 592 594	0	103 937	2 696 530
S:a bundet eget kapital, kr	**5 047 595**	**0**	**103 937**	**5 151 531**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 478 149	263 583	-103 937	1 637 795
Årets resultat, kr	263 583	-263 583	69 141	69 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 741 732**	**0**	**-34 796**	**1 706 936**
S:a eget kapital, kr	**6 789 327**	**0**	**69 141**	**6 858 467**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 063 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	1 741 732
Årets resultat, kr	69 141
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 063
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 706 936**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 706 936**

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	2 200 360	2 139 570
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 200 360**	**2 139 570**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-718 726	-588 507
Underhåll enligt plan	Not 4	-61 063	-50 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 066	-171 423
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-166 950	-162 642
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-479 769	-479 769
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 610 573**	**-1 453 254**
RÖRELSERESULTAT		**589 786**	**686 316**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 045	72 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 970	-494 228
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-815
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-520 646**	**-422 733**
ÅRETS RESULTAT		**69 141**	**263 583**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 448 393	18 928 162
Pågående nyanläggningar	Not 10	99 884	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 548 277	18 928 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**18 548 777**	**18 928 662**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 506 970	1 660 244
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 024	9 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 669	112 230
Summa kortfristiga fordringar		1 626 663	1 781 829
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		**4 126 663**	**3 781 829**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 675 440**	**22 710 491**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 316 659	2 316 659
Upplåtelseavgifter		138 342	138 342
Fond för yttre underhåll		2 696 531	2 592 594
Summa bundet eget kapital		5 151 532	5 047 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 637 795	1 478 149
Årets resultat		69 141	263 583
Summa fritt eget kapital		1 706 936	1 741 732
Summa eget kapital		**6 858 467**	**6 789 327**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	7 707 142
Summa långfristiga skulder		0	7 707 142
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 494 283	7 847 141
Leverantörsskulder		88 550	138 579
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 532	7 127
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 508	1 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	225 099	219 667
Summa kortfristiga skulder		15 816 972	8 214 022
Summa skulder		**15 816 972**	**15 921 164**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 675 440**	**22 710 491**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	589 787	686 316
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	479 769	479 769
	1 069 556	1 166 085
Erhållen ränta	90 563	75 140
Erlagd ränta	-614 380	-495 598
Övriga poster	-720	-815
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	545 019	744 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 627	-2 461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 782	66 127
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**506 610**	**808 478**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-99 884	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-99 884**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-795 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-60 000**	**-795 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**346 726**	**13 478**
Likvida medel vid årets början	3 660 244	3 646 766
Likvida medel vid årets slut	4 006 970	3 660 244
	346 726	**13 478**

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	5 638 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	2 115 624	2 054 064
	Årsavgift TV/bredband	76 800	57 600
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	19 200
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	4 101	4 872
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 835	3 834
		2 200 360	**2 139 570**
	I Årsavgift ingår Tv och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-120 355	-39 359
	El	-17 636	-15 208
	Renhållning	-57 804	-57 886
	TV, bredband, iptelefoni	-115 968	-115 968
	Obligatoriska besiktningar	-3 947	-3 868
	Serviceavtal	-43 266	-49 814
	Förvaltningskostnader	-216 282	-170 803
	Försäkringar	-30 739	-26 652
	Fastighetsskatt	-107 127	-106 787
	Övriga driftskostnader	-5 602	-2 163
		-718 726	**-588 507**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll mark och utemiljö	-17 375	0
	Underhåll övrigt	-43 688	-50 913
		-61 063	**-50 913**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 375	-15 050
	Övriga förvaltningskostnader	-107 166	-103 482
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 490	-5 323
	Föreningsverksamhet	-14 798	-15 021
	Kontorsutrustning och -material	-4 112	-178
	Konsulter	-10 800	-1 113
	Förbrukningsinventarier	0	-2 963
	Medlemsavgifter HSB	-19 121	-18 640
	Stämma och styrelse	-9 204	-9 654
		-184 066	**-171 423**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-66 860	-60 600
	Löner för anställda	-31 000	-31 000
	Vicevärdsarvode	-45 000	-45 000
	Övriga arvoden	-1 000	-2 420
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-21 090	-21 622
		-166 950	**-162 642**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-479 769	-479 769
		-479 769	**-479 769**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Låneavi avgifter	-720	-815
		-720	**-815**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 712 510	33 712 510
Ingående anskaffningsvärde mark	1 402 100	1 402 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 114 610**	**35 114 610**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 148 448	-7 668 679
Årets avskrivningar byggnader	-479 769	-479 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 628 217**	**-8 148 448**
Nedskrivning byggnader	-8 038 000	-8 038 000
Utgående redovisat värde	**18 448 393**	**18 928 162**
Redovisade värden byggnader	17 046 293	17 526 062
Redovisade värden mark	1 402 100	1 402 100

Fastighetsbeteckning: Morgondaggen 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990-91	9 924 000	3 219 000	13 143 000	13 143 000
Bostäder hyreshus	1991	2 741 000	591 000	3 332 000	3 406 000
		12 665 000	**3 810 000**	**16 475 000**	**16 549 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 393 000	30 393 000
varav i eget förvar	-4 831 000	-4 831 000
Summa ställda säkerheter	**25 562 000**	**25 562 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	99 884	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**99 884**	**0**

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och låssystem. Planeras vara klart under år 2026.
Till en total utgift av ca 2,9 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till år 2076

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 024	9 354
	2 024	**9 354**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	32 446	30 739
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 328	19 328
Upplupna ränteintäkter	19 524	43 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 371	19 121
	117 669	**112 230**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-03-01	1 500 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-16	1 000 000	1 000 000
			2 500 000	**2 000 000**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,45%	2026-09-30	7 707 142	60 000
Swedbank Hypotek AB		2,54%	2026-10-23	7 787 141	0
				15 494 283	**60 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 494 283
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**15 494 283**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 194 283
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 16	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	7 532	7 127
		7 532	**7 127**
Not 17	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	1 125	1 125
	Arbetsgivaravgifter	383	383
		1 508	**1 508**
Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 305	2 013
	Upplupna räntekostnader	27 580	54 990
	Upplupen revision	14 800	13 800
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 581	148 864
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	833	0
		225 099	**219 667**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anne-Christin Karlsson

Arvid Fasth

Britt-Marie Berg

Ellen Knutsson

Tommy Karlsson

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

Inger Bivall
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rismåla i Nybro, org.nr. 716404-5226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rismåla 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 Brf Rismåla 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Bivall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anne-Christin Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:23:39

Arvid Fasth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:24:40

Britt-Marie Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:25:36

Tommy Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:25:44

Ellen Knutsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:25:33

Inger Bivall
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:28:59

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 16:57:56

Revisionsberättelse 2025

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

Inger Bivall
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:25:26

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 16:57:39

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.