



Årsredovisning 2025

Brf Repslagaren



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Repslagaren med säte i LUND org.nr. 745000-1388 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 25	1943-09-30	1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 337
Totalt 29 objekt		1 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 19 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Falck	Ordförande
Axel Nelson	Ledamot
Max Cedergren	Ledamot
Ian Morgan	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Axel Nelson, Kerstin Falck och Max Cedergren.

Revisorer har varit: Bertil Ingelström vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2025-07-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.
Styrelsen har beslutat om ytterligare höjning av årsavgiften med +15% fr.o.m. 2026-07-01.

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 2025-03-18.

Under 2025 har föreningen påbörjat renovering av de franska balkongerna.

Under 2026 planerar föreningen utföra:

- Avsluta renoveringen av de franska balkongerna

Under 2027 planerar föreningen utföra:

- Smärre måleriarbeten
- Renovering av värmesystemet
- Byte av belysning utomhus

Under 2028 planerar föreningen utföra:

- Omläggning av plattor på gården
- Byte av fönster till allmänutrymmen

Under 2029 planerar föreningen utföra:

- Renovering fjärrvärmecentral

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	16	30	125	121	34
Skuldsättning, kr/kvm	4 139	4 139	4 139	4 139	4 139
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 139	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	369	335	328	287	336
Årsavgifter, kr/kvm	959	881	781	744	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	88	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	965	901	890	818	803
Nettoomsättning, tkr	1 289	1 187	1 147	1 094	1 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	-179	-30	-59	-162
Soliditet, %	0	3	6	6	7

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 drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 17 786 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 16 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 7,5% fr.o.m. 2025-07-01 samt ytterligare höjning med 8% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare höjning kommer att ske från 1 juli 2026 med 15%. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 000	0	0	42 000
Underhållsfond, kr	348 554	0	38 000	386 554
Reservfond, kr	5 000	0	0	5 000
S:a bundet eget kapital, kr	395 554	0	38 000	433 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-36 089	-178 543	-38 000	-252 633
Årets resultat, kr	-178 543	178 543	-185 442	-185 442
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-214 632	0	-223 442	-438 075
S:a eget kapital, kr	180 922	0	-185 442	-4 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-214 632
Årets resultat, kr	-185 442
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-438 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-438 074

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	1 288 519	1 187 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 086	16 555
Summa Rörelseintäkter		1 289 605	1 203 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-928 173	-932 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 810	-55 212
Personalkostnader	Not 6	-52 826	-48 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-206 619	-206 619
Summa Rörelsekostnader		-1 315 428	-1 242 813
Rörelseresultat		-25 823	-38 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-159 646	-139 813
Summa Finansiella poster		-159 619	-139 713
Resultat efter finansiella poster		-185 442	-178 543
Resultat före skatt		-185 442	-178 543
Årets resultat		-185 442	-178 543

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 130 897	5 337 516
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	93 455	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 224 352	5 337 516
Summa Anläggningstillgångar		5 224 352	5 337 516

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 501	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 465	4 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	31 876	32 022
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		35 842	36 742
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	549 625	625 294
<i>Summa Kassa och bank</i>		549 625	625 294
Summa Omsättningstillgångar		585 467	662 036
Summa Tillgångar		5 809 819	5 999 552

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 000	42 000
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	386 554	348 554
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	433 554	395 554
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-252 633	-36 089
Årets resultat	-185 442	-178 543
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-438 075	-214 633
Summa Eget kapital	-4 521	180 921

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 078 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	2 078 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 165 534 000	3 456 000
Leverantörsskulder	Not 1778 763	118 971
Skatteskulder	Not 185 578	2 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 190	18 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20196 000	145 142
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 814 340	3 740 630
Summa Skulder	5 814 340	5 818 630
Summa Eget kapital och skulder	5 809 819	5 999 552

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-25 823	-38 830
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	206 619	206 619
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	206 619	206 619
Erhållen ränta	27	100
Erlagd ränta	-159 089	-137 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 733	30 227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	899	7 013
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 847	18 300
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 948	25 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 786	55 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-93 455	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 455	0
Årets kassaflöde	-75 669	55 540
Likvida medel vid årets början	625 294	569 754
Likvida medel vid årets slut	549 625	625 294

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 194 816	1 096 860
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	31 802	25 411
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 028	56 028
	Övriga primära intäkter	5 873	9 157
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 288 519	1 187 456
	Avgiftsbortfall	0	-28
	<i>Summa</i>	0	-28
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 288 519	1 187 428

I årsavgiften ingår kabel-TV, el, värme och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 086	16 555
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 086	16 555

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-151 841	-181 406
	Reparationer	-43 380	-64 605
	Planerat underhåll	0	-12 250
	El	-124 678	-133 011
	Uppvärmning	-286 049	-250 300
	Vatten	-82 709	-64 599
	Sophämtning	-71 180	-73 102
	Fastighetsförsäkring	-9 269	-10 241
	Kabel-TV och bredband	-84 381	-84 138
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 088	-47 270
	Övriga driftkostnader	-20 598	-11 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-928 173	-932 785

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 667
	Administrationskostnader	-34 276	-40 672
	Konsultkostnader	-90 125	-1 750
	Föreningsverksamhet	-407	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 003	-8 123
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 810	-55 212
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Revisionsarvode	-16 200	-12 000
	Sociala avgifter	-6 626	-6 197
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 826	-48 197
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-181 052	-181 052
	Avskrivning på markanläggning	-25 567	-25 567
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-206 619	-206 619
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27	100
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27	100
Not 9	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	-154 444	-133 915
	Övriga räntekostnader	-5 202	-5 898
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-159 646	-139 813

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 272 011	8 272 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 238 967	1 238 967
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 524 978	9 524 978
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 187 462	-3 980 844
	Årets avskrivningar	-206 619	-206 619
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 394 081	-4 187 462
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 130 897	5 337 516
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	35 600 000	33 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 234 000	6 234 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 234 000	6 234 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	93 455	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	93 455	0
	Årets investeringar avser balkongrenovering och förväntas vara klart 2026		
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 501	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 501	0

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Övriga fordringar	2 465	4 720
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 465	4 720
--------------------------------	--------------	--------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	2 166	2 771
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 710	29 251
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 876	32 022
---	---------------	---------------

Not 15 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	550	550
-------	-----	-----

Bankkonto 1	546 141	620 729
-------------	---------	---------

Bankkonto 2	2 934	4 015
-------------	-------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	549 625	625 294
-----------------------------	----------------	----------------

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>
SEB	2,94%	2026-08-28	1 378 000	0
SEB	3,57%	2026-08-28	2 078 000	0
SEB	2,81%	2026-12-28	2 078 000	0
			5 534 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	5 534 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 534 000
-----------------	-----------

Not 17 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	78 763	118 971
--------------------	--------	---------

<i>Summa Leverantörsskulder</i>	78 763	118 971
---------------------------------	---------------	----------------

Not 18	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	5 578	2 463
	<i>Summa Skatteskulder</i>	5 578	2 463
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	13 971
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 084
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	18 055
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	93 261	78 248
	Upplupna räntekostnader	8 130	7 573
	Övriga upplupna kostnader	94 609	59 321
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	196 000	145 142

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

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 årsmötet i Brf Repslagaren Organisationsnummer 745000-1388

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Brf Repslagaren för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har dessutom ansvar för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och ändamålsenlig grund för uttalanden nedan.

Uttalanden

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Digitalt signerad

Bertil Ingelström

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Repslagaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575325315**

Kerstin Falck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:26:05



Axel Nelson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 23:39:14



Max Cedergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:36:33



Bertil Ingelström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:14:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Repslagaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575684824**

Bertil Ingelström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:16:28



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.