







Årsredovisning 2025

HSB Brf Jägaren i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Jägaren i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0665 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jägaren 14, sam tax		1955
Stella 1, sam tax		1955
Totalt 2 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
6	förråd	107
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 303
1	lokaler (hyresrätt)	146
Totalt 29 objekt		**1 556**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inger Järback	Ordförande	2024-05-27	2025-05-16
Erika Persson	Ordförande	2025-05-16	
Erika Persson	Ledamot	2024-05-27	
Tuomo Syrjälä	Ledamot	2017-04-01	2025-05-16
Lena Järback	Ledamot	2022-05-24	
Bodil Lennartsson	Ledamot	2025-05-16	
Nina Andersson	Ledamot	2022-05-24	
Marie Erlandsson	Ledamot	2021-07-01	
Hoger Dodkanlou	Ledamot	2025-05-16	
Per-Åke Danielsson	Suppleant	2022-05-24	
Jennifer Johansson	Suppleant	2025-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Järback, Tuomo Syrjälä och Suppleant Per-Åker Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tuomo Syrjälä, Inger Järback, Nina Andersson och Erika Persson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-03-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Fjärrvärme inkopplat
2001	Bredbandsbolagets bredband har installerats i samtliga lägenheter Sophusen har målats
2012	Snörasskydd, balkonger hus 25
2014	En lokal har gjorts om till gym
2015	Ny tvättmaskin Målning av sophus
2016	Omläggning av taken på båda fastigheterna
2018	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Energideklaration Byte av låscylindrar i fastigheterna
2020	Ombyggnad av tvättstugan Påbörjad radonmätning
2021	Radonmätning klar och godkänd Nytt passeringssystem (Axema) till portarna
2022	Radiatorernas termostatventiler har bytts ut i samtliga lägenheter
2023	Byte till brandsäkra källar- och vindsdörrar Byte av samtliga lägenheters ventilationsaggregat och spiskåpor OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2024	Ny modern LED-belysning i trapphusen
2024	Garantibesiktning av tvättstugan
2024	Renovering av lokal fd "Lilla Gymmet". Asbets sanering, nytt undertak med LED-belysning samt målning av väggar.
2025	Cirkulationspump, styr- och reglerenhet

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

Årtal	Åtgärd
2026	Lagning av Tak Cykel förråd Villgatan 25
2029	Stammar byte ledningar värme , Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	247	219	275	293
Skuldsättning, kr/kvm	3 030	3 427	3 517	3 614	3 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 618	4 092	4 208	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	252	222	199	183	171
Årsavgifter, kr/kvm	954	954	909	891	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	816	809	892	886
Nettoomsättning, tkr	1 266	1 270	1 261	1 292	1 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	-121	-57	252	279
Soliditet, %	39	35	35	35	33

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.

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	40 165	0	0	40 165
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	273 525	0	0	273 525
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	959 542	0	-14 125	945 417
S:a bundet eget kapital, kr	**1 273 232**	**0**	**-14 125**	**1 259 107**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 839 646	-121 113	14 125	1 732 659
Årets resultat, kr	-121 113	121 113	74 884	74 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 718 533**	**0**	**89 009**	**1 807 543**
S:a eget kapital, kr	**2 991 765**	**0**	**74 884**	**3 066 650**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 125 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	1 718 534
Årets resultat, kr	74 884
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 807 543**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 807 543**

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	1 265 897	1 270 160
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 265 897**	**1 270 160**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-624 686	-608 786
Underhåll enligt plan	Not 4	-98 125	-289 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 526	-142 644
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 604	-84 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 452	-189 452
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 098 393**	**-1 314 990**
RÖRELSERESULTAT		**167 505**	**-44 831**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 242	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 323	-75 746
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-92 621**	**-76 282**
ÅRETS RESULTAT		**74 884**	**-121 113**

Dokument-ID 09222115557568933949 Signerat EP, NA, ME, LJ, BL, HD, JW, VG

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 733 881	6 923 333
Summa materiella anläggningstillgångar		6 733 881	6 923 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 734 381**	**6 923 833**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 146 156	1 659 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 754	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 389	47 984
Summa kortfristiga fordringar		1 206 299	1 707 218
Summa omsättningstillgångar		**1 206 299**	**1 707 218**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 940 680**	**8 631 051**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 165	40 165
Upplåtelseavgifter		273 525	273 525
Fond för yttre underhåll		945 417	959 542
Summa bundet eget kapital		1 259 107	1 273 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 732 659	1 839 646
Årets resultat		74 884	-121 113
Summa fritt eget kapital		1 807 543	1 718 534
Summa eget kapital		**3 066 650**	**2 991 766**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 733 783	907 500
Summa långfristiga skulder		3 733 783	907 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		981 096	4 424 815
Medlemmarnas inre fond	Not 14	0	24 595
Leverantörsskulder		92 391	110 962
Aktuell skatteskuld	Not 15	464	7 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 299	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	61 997	163 454
Summa kortfristiga skulder		1 140 247	4 731 786
Summa skulder		**4 874 030**	**5 639 286**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 940 680**	**8 631 051**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	167 505	-44 831
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	189 452	189 452
	356 957	144 621
Erhållen ränta	1 242	4
Erlagd ränta	-96 097	-71 984
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	261 562	72 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 155	-1 818
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-145 045	36 723
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**104 361**	**107 006**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-617 436	-151 276
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-617 436**	**-151 276**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-513 075**	**-44 270**
Likvida medel vid årets början	1 659 230	1 703 500
Likvida medel vid årets slut	1 146 156	1 659 230
	-513 075	**-44 270**

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	2 975 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	1 243 368	1 243 368
	Hyresintäkt övrigt	22 536	22 255
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	0	3 964
	Övriga fakturerade kostnader	0	581
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	-8
		1 265 897	**1 270 160**

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-2 287	-33 147
	El	-49 395	-42 168
	Uppvärmning	-227 745	-199 836
	Vatten	-115 497	-79 964
	Renhållning	-39 267	-39 657
	TV, bredband, iptelefoni	-60 240	-57 091
	Obligatoriska besiktningar	-5 560	0
	Serviceavtal	0	-2 129
	Förvaltningskostnader	-64 904	-95 367
	Försäkringar	-17 803	-15 437
	Fastighetsskatt	-40 320	-40 773
	Övriga driftskostnader	-1 667	-3 218
		-624 686	**-608 786**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	0	-50 000
	Underhåll lokaler	-22 500	-179 221
	Underhåll övrigt	-75 625	-60 275
		-98 125	**-289 496**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 900	-15 200
	Övriga förvaltningskostnader	-104 390	-101 155
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 438
	Föreningsverksamhet	0	-386
	Kontorsutrustning och -material	-1 138	-1 108
	Konsulter	0	-3 868
	Förbrukningsinventarier	-2 977	-2 420
	Medlemsavgifter HSB	-15 121	-14 740
	Stämma och styrelse	0	-329
		-137 526	**-142 644**

Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-38 500	-69 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-8 104	-13 612
		-48 604	**-84 612**

Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-189 452	-189 452
		-189 452	**-189 452**

Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Swedbank Hypotek AB	-540	-540
		-540	**-540**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 227 793	12 227 793
Ingående anskaffningsvärde mark	12 925	12 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 240 718**	**12 240 718**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 317 385	-5 127 933
Årets avskrivningar byggnader	-189 452	-189 452
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 506 837**	**-5 317 385**
Utgående redovisat värde	**6 733 881**	**6 923 333**
Redovisade värden byggnader	6 720 956	6 910 408
Redovisade värden mark	12 925	12 925

Fastighetsbeteckning: Jägaren 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	9 800 000	2 011 000	11 811 000	12 011 000
Lokaler	1992	384 000	122 000	506 000	474 000
		10 184 000	**2 133 000**	**12 317 000**	**12 485 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 211 000	9 211 000
Summa ställda säkerheter	**9 211 000**	**9 211 000**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 754	4
	4 754	**4**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	18 333	17 803
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 060	15 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 997	15 121
	55 390	**47 984**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,83%	2027-11-25	2 226 218	73 596
Swedbank Hypotek AB	2,81%	2028-05-24	1 581 161	0
Swedbank Hypotek AB	1,53%	2026-06-17	907 500	10 000
			4 714 879	**83 596**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 733 783**
Nästa års amortering av långfristig skuld	73 596
Lån som ska konverteras inom ett år	907 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**981 096**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	334 384
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 296 899
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	24 595	24 595
Uttag	-24 594	0
	0	**24 595**

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	464	2 306
Slutskatteskuld föregående år	0	5 654
	464	**7 960**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 299	0
	4 299	**0**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 526	35 117
Upplupna räntekostnader	6 471	9 245
Upplupen revision	14 000	13 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	105 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	61 997	**163 454**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-03
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bodil Lennartsson

Erika Persson

Hoger Dodkanlou

Lena Järback

Marie Erlandsson

Nina Andersson

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

John Waldolf
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jägaren i Nybro, org.nr. 732400-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jägaren i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Jägaren i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

John Waldolf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erika Persson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:19:28

Nina Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:20:03

Marie Erlandsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:24:39

Lena Järback
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:19:11

Bodil Lennartsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:19:54

Hoger Dodkanlou
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:20:13

John Waldolf
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 19:27:52

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 14:06:12

Revisionsberättelse 2025

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

John Waldolf
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 19:30:11

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 14:05:55

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.