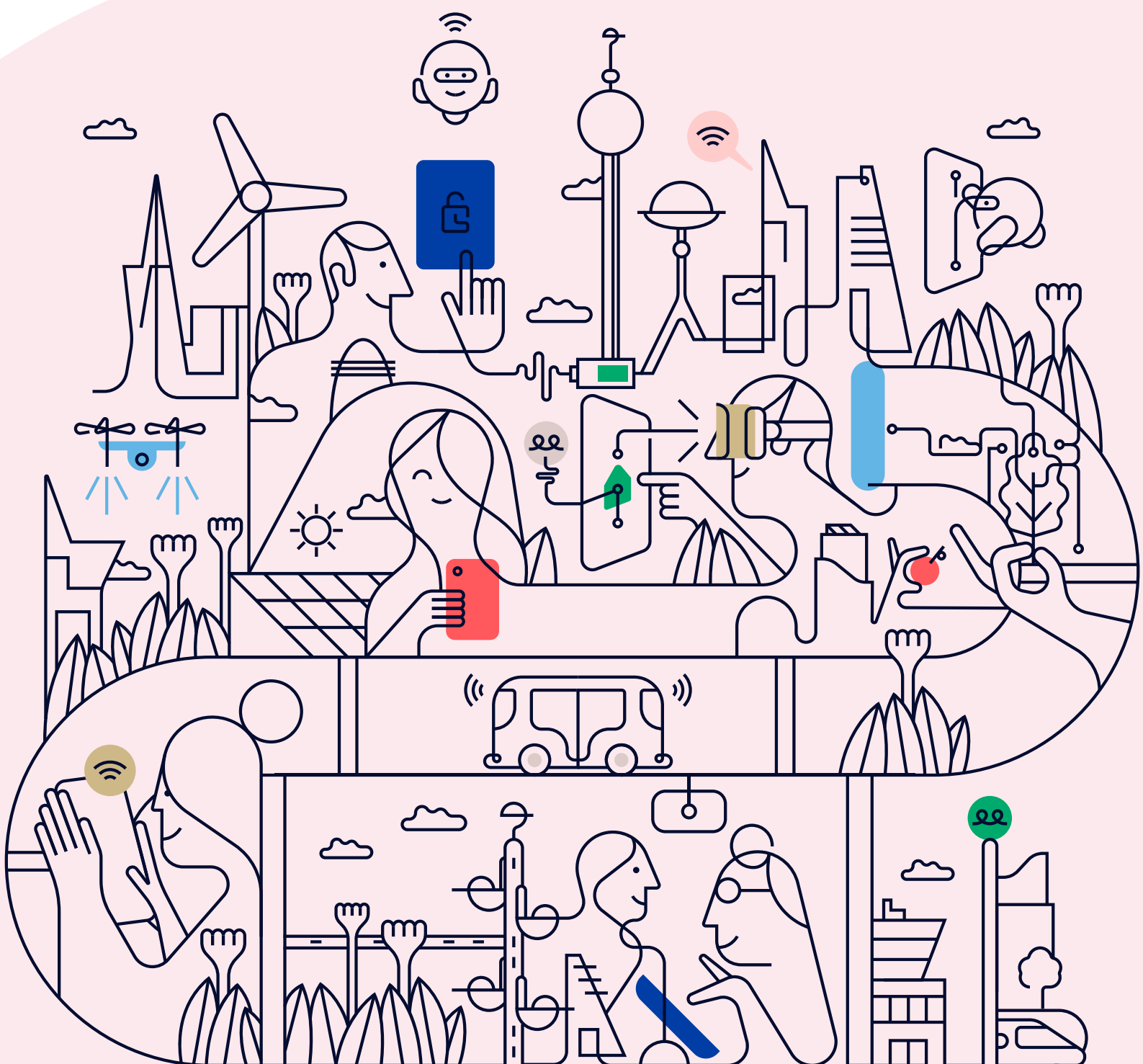




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Reparebanan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| MAJORNA 201:2        | 1985    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 439 kvm och 3 lokaler om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 579 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Gulli Mellbert              | Styrelseledamot |
| Johan Bothén                | Styrelseledamot |
| John Harry André Viktorsson | Styrelseledamot |
| Paulo George Amaral Campos  | Styrelseledamot |
| Frida Sjöstam               | Ordförande      |
| Paulo Campos                | Styrelseledamot |

### Valberedning

Alexandra Dejmendal Haglund  
Daniel Götesson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Fredrik Reinisch Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

|           |                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1989-1991 | ● Elstambyte<br>Rörstambyte                                                                                                                                                   |
| 2006      | ● Ombyggnad av lokal - Till Två ettor och en butikslokal<br>Byggande av 2 st. förråd<br>Renovering av bastu - Samt gemensamhetsutrymmet<br>Nytt sophus<br>Uppgradering ComHem |
| 2006-2007 | ● Renovering trapphus<br>Renovering lägenhet 5a - Rötskada orsakad av läckage i yttertak                                                                                      |
| 2007      | ● Målning och reparation av tak<br>Renovering fasad                                                                                                                           |
| 2007-2008 | ● Målning av nedre plan till två trapphus                                                                                                                                     |
| 2008      | ● Reparation av vattenläcka och tak                                                                                                                                           |
| 2010      | ● Renovering av alla trapphus - ommålning<br>Renovering av gårdsfasad - fasader + fönster                                                                                     |
| 2011      | ● Högtryckspolning av avloppssystemet - lägenheter och lokaler                                                                                                                |
| 2012      | ● Renovering bastu                                                                                                                                                            |
| 2015      | ● Förbättring av trapphus                                                                                                                                                     |
| 2016      | ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)                                                                                                                                     |
| 2017      | ● Fönster och fönsterdörrar - ett antal takfönster<br>Fasaddelar och detaljer - målning mm 3 av 5 fasader klara                                                               |

**2017** ● Golv trapphus - Nya mattor i fyra trapphus

**2019** ● Takreparation - upptäcktes ht 2018

**2021** ● Byte av centralfläkt i uppgång C  
Tvättstuga byte maskinpark  
Byte av låssystem

**2022** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)  
Byte av centralfläktar i uppgång B och D

**2023** ● Rensning av ventilationskanaler

### Planerade underhåll

**2025** ● Avstängningsventil, vatten, byte

**2026** ● Målning av allmänna ytor inomhus  
Avloppsstammar relining

### Avtal med leverantörer

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  |
| Elleverantör             | Skellefteå Kraft                     |
| Fjärrvärme, elöverföring | Göteborgs Energi Ab                  |
| Internetleverantör       | Tele2                                |
| Källsortering            | Stena Recycling                      |
| Källsortering            | Kretslopp och vatten, Göteborgs stad |
| Klottersanering          | Klotterjägarna                       |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  |
| Trappstädning            | Kinga AB                             |

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bedriver sedvanlig verksamhet i enlighet med stadgarna. Styrelsen arbetar löpande med fastighetens förvaltning, underhåll och ekonomi. Styrelsen verkar för att öka engagemanget bland föreningens medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt amortera på befintliga lån i enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Styrelsen har löpande följt ränteläget och sett över föreningens lånevillkor. Beslut har fattats om räntebindning för delar av lånen i syfte att skapa förutsägbarhet och stabilitet i föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi bedöms vara stabil och under kontroll.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året sett över och uppdaterat vissa avtal kopplade till fastighetens drift och nyttjande. Detta inkluderar uppdatering av hyresavtal för lokaler i samband med förändringar hos hyresgäster samt upprättande och revidering av avtal för uthyrning av förrådsutrymmen. Även befintliga lokalavtal har setts över i samband med förändringar i hyresgästers verksamhetsform. Styrelsen har därutöver arbetat med att säkerställa att föreningens avtal är aktuella och ändamålsenliga. I övrigt har inga väsentliga förändringar i föreningens avtal skett under räkenskapsåret.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat aktivt med fastighetens underhåll och långsiktiga planering. Förberedelser har gjorts inför kommande underhållsåtgärder, inklusive framtagande av förfrågningsunderlag för relining av fastighetens avloppssystem. Underhåll och förbättringar har även genomförts i gemensamma utrymmen och på fastigheten i övrigt. Styrelsen har fortsatt arbeta i enlighet med föreningens underhållsplan och verkat för en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens fastighet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 391 882  | 1 365 913  | 1 303 512  | 1 247 873  |
| Resultat efter fin. poster                         | 286 868    | 344 471    | 318 700    | 120 127    |
| Soliditet (%)                                      | 37         | 35         | 33         | 31         |
| Yttre fond                                         | 2 512 919  | 2 166 826  | 1 820 733  | 1 756 885  |
| Taxeringsvärde                                     | 37 354 000 | 42 209 000 | 42 209 000 | 42 209 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 687        | 682        | 662        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 68,9       | 72,2       | 70,2       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 295      | 5 367      | 5 483      | 5 645      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 4 822      | 4 928      | 5 035      | 5 141      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 308        | 321        | 305        | 297        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 20         | 22         | 24         | 36         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 145        | 188        | 148        | 150        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 49         | 49         | 37         | 34         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 214        | 260        | 209        | 220        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,54       | 1,57       | 1,18       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,70       | 7,87       | 8,29       | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 987 942          | -                                            | -                               | 987 942          |
| Upplåtelseavgifter       | 2 892 361        | -                                            | -                               | 2 892 361        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 166 826        | -                                            | 346 093                         | 2 512 919        |
| Balanserat resultat      | -1 971 623       | 343 573                                      | -346 093                        | -1 974 142       |
| Årets resultat           | 343 573          | -343 573                                     | 285 880                         | 285 880          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>4 419 080</b> | <b>0</b>                                     | <b>285 880</b>                  | <b>4 704 960</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 628 050        |
| Årets resultat                                                     | 285 880           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -346 263          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 688 262</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 36 500            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 651 762</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 391 882         | 1 365 913        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 41 643            | 2 802            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 433 525</b>  | <b>1 368 715</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -790 909          | -654 123         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -84 024           | -98 835          |
| Personalkostnader                                 | 10            | 985               | -5 980           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -162 636          | -162 636         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 036 584</b> | <b>-921 574</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>396 941</b>    | <b>447 142</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 698             | 20 758           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -118 771          | -123 428         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-110 073</b>   | <b>-102 670</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>286 868</b>    | <b>344 471</b>   |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-988</b>       | <b>-898</b>      |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>285 880</b>    | <b>343 573</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 20 | 9 132 009         | 9 260 829         |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 28 194            | 62 010            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 160 203</b>  | <b>9 322 839</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 200             | 2 200             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 200</b>      | <b>2 200</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>9 162 403</b>  | <b>9 325 039</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 10 089            | 1 907             |
| Övriga fordringar                              | 15     | 2 368 455         | 2 110 079         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 50 231            | 51 599            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 428 775</b>  | <b>2 163 585</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       | 17     | 1 000 000         | 1 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>1 000 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>3 428 775</b>  | <b>3 163 585</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>12 591 178</b> | <b>12 488 624</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 880 303         | 3 880 303         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 512 919         | 2 166 826         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 393 222</b>  | <b>6 047 129</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 974 142        | -1 971 623        |
| Årets resultat                               |        | 285 880           | 343 573           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 688 262</b> | <b>-1 628 049</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>4 704 960</b>  | <b>4 419 080</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 5 821 085         | 5 911 085         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 47 642            | 47 642            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 868 727</b>  | <b>5 958 727</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 1 793 000         | 1 871 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 45 900            | 67 089            |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | -13 323           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 5 493             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 178 591           | 180 558           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 017 491</b>  | <b>2 110 817</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>12 591 178</b> | <b>12 488 624</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>396 941</b>   | <b>447 142</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 162 636          | 162 636          |
|                                                                                 | <b>559 577</b>   | <b>609 778</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 698            | 20 758           |
| Erlagd ränta                                                                    | -119 376         | -119 663         |
| Betald inkomstskatt                                                             | -988             | -898             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>447 911</b>   | <b>509 974</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -14 125          | -22 517          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -14 721          | 27 859           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>419 065</b>   | <b>515 316</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -168 000         | -168 000         |
| Depositioner                                                                    | 0                | 47 642           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-168 000</b>  | <b>-120 358</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>251 065</b>   | <b>394 958</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 103 284</b> | <b>1 708 326</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 354 349</b> | <b>2 103 284</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Reparebanan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Byggnad                   | 1,00 %  |
| Fastighetsförbättringar   | 2,00 %  |
| Tvättmaskin & Torktumlare | 20,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 947 700          | 947 700          |
| Hysesintäkter lokaler   | 375 312          | 348 584          |
| Deb. fastighetsskatt    | 19 128           | 15 947           |
| Bredband                | 40 560           | 40 560           |
| Pantsättningsavgift     | 3 498            | 5 538            |
| Överlåtelseavgift       | 4 410            | 7 045            |
| Administrativ avgift    | 1 274            | 539              |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 391 882</b> | <b>1 365 913</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning       | 36 500        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 143         | 2 802        |
| <b>Summa</b>                | <b>41 643</b> | <b>2 802</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                       | 2025          | 2024          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal | 28 071        | 29 297        |
| Sotning               | 9 651         | 0             |
| Serviceavtal          | 6 000         | 5 500         |
| Förbrukningsmaterial  | 8 155         | 17 631        |
| <b>Summa</b>          | <b>51 877</b> | <b>52 428</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                  | 2025           | 2024          |
|------------------|----------------|---------------|
| Reparationer     | 22 889         | 0             |
| Tvättstuga       | 1 538          | 4 702         |
| VVS              | 38 750         | 0             |
| Ventilation      | 0              | 2 363         |
| Elinstallationer | 2 915          | 0             |
| Fönster          | 0              | 23 000        |
| Vattenskada      | 52 500         | 0             |
| <b>Summa</b>     | <b>118 592</b> | <b>30 065</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 36 500        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>36 500</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 31 913         | 35 419         |
| Uppvärmning             | 229 622        | 297 224        |
| Vatten                  | 76 672         | 77 164         |
| Sophämtning/renhållning | 44 123         | 43 286         |
| <b>Summa</b>            | <b>382 330</b> | <b>453 093</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 55 202         | 22 055         |
| Självrisk              | 28 600         | 0              |
| Kabel-TV               | 19 370         | 0              |
| Bredband               | 42 418         | 45 792         |
| Fastighetsskatt        | 56 020         | 50 690         |
| <b>Summa</b>           | <b>201 610</b> | <b>118 537</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning               | 0             | 4 059         |
| Juridiska åtgärder             | 0             | 36 251        |
| Inkassokostnader               | 1 087         | 0             |
| Revisionsarvoden internrevisor | 5 000         | 5 000         |
| Styrelseomkostnader            | 21 798        | 1 362         |
| Fritids och trivselkostnader   | 702           | 0             |
| Föreningskostnader             | 488           | 857           |
| Förvaltningsarvode enl avtal   | 37 919        | 34 408        |
| Överlåtelsekostnad             | 6 174         | 8 024         |
| Pantsättningskostnad           | 3 528         | 6 880         |
| Administration                 | 2 547         | 1 995         |
| Bostadsrätterna Sverige        | 4 780         | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>84 024</b> | <b>98 835</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025        | 2024         |
|---------------------|-------------|--------------|
| Styrelsearvoden     | 999         | 3 996        |
| Arbetsgivaravgifter | -1 984      | 1 984        |
| <b>Summa</b>        | <b>-985</b> | <b>5 980</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 118 716        | 123 354        |
| Dröjsmålsränta               | 55             | 74             |
| <b>Summa</b>                 | <b>118 771</b> | <b>123 428</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 13 313 998        | 13 313 998        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>13 313 998</b> | <b>13 313 998</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 053 169        | -3 924 349        |
| Årets avskrivning                             | -128 820          | -128 820          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 181 989</b> | <b>-4 053 169</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>9 132 009</b>  | <b>9 260 829</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>755 125</i>    | <i>755 125</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 016 000        | 21 088 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 338 000        | 21 121 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 354 000</b> | <b>42 209 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 229 159         | 229 159         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>229 159</b>  | <b>229 159</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -167 149        | -133 333        |
| Årets avskrivning                             | -33 816         | -33 816         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-200 965</b> | <b>-167 149</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>28 194</b>   | <b>62 010</b>   |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 200        | 2 200        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 200</b> | <b>2 200</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 7 101            | 6 795            |
| Skattefordringar  | 7 005            | 0                |
| Transaktionskonto | 1 295 958        | 1 032 984        |
| Borgo räntekonto  | 1 058 392        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 368 455</b> | <b>2 110 079</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 500           | 5 280         |
| Förutbet försäkr premier | 34 067        | 30 872        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 930         | 4 837         |
| Förutbet bredband        | 10 734        | 10 610        |
| <b>Summa</b>             | <b>50 231</b> | <b>51 599</b> |

## NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Andra värdepapper | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2028-04-30               | 1,25 %                  | 3 758 585           | 3 758 585           |
| Handelsbanken         | 2029-03-30               | 1,10 %                  | 2 152 500           | 2 242 500           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,29 %                  | 1 703 000           | 1 781 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 614 085</b>    | <b>7 782 085</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 793 000           | 1 871 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 774 085 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 6 348          | 169            |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 2 406          | 4 634          |
| Uppl kostn el                 | 2 579          | 3 265          |
| Uppl kostnad Värme            | 27 399         | 32 552         |
| Uppl kostn räntor             | 9 129          | 9 734          |
| Uppl kostn vatten             | 11 123         | 7 978          |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 4 093          | 3 230          |
| Uppl kostnad arvoden          | 0              | 3 996          |
| Förutbet hyror/avgifter       | 115 514        | 115 000        |
| <b>Summa</b>                  | <b>178 591</b> | <b>180 558</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 943 000 | 13 943 000 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen fortsatt arbetet med planerade underhållsåtgärder, inklusive förberedelser inför relining av fastighetens avloppssystem. Styrelsen följer även löpande föreningens ekonomi och lånevillkor. I övrigt har inga väsentliga händelser av betydelse för föreningens ekonomi eller verksamhet inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Frida Sjöstam  
Ordförande

---

Gulli Mellbert  
Styrelseledamot

---

Johan Bothén  
Styrelseledamot

---

John Harry André Viktorsson  
Styrelseledamot

---

Paulo Campos  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Fredrik Reinisch  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:20

**DOCUMENT ID:**

Skv81ry0bx

**ENVELOPE ID:**

HklUkSyRbx-Skv81ry0bx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Reparebanan, 716408-7848 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

690ee3055020ebd27e250bd2e6c50c40c411a3e1622ca  
0d405c60ac601addc7bd87bd4866b82737ddf8c025cc3  
5857972bc66e4fd6fca28adea6a8c5aff9bc59

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. GULLI MELLBERT<br>gullimellbert@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 11:58<br>29.04.2026 11:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.65.164  |
| 2. PAULO GEORGE AMARAL CAMPOS<br>mejlapaulo@yahoo.se         |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 12:06<br>29.04.2026 12:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.183.71.20  |
| 3. FRIDA SARA SJÖSTAM<br>frida@neworder.se                   |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 00:24<br>30.04.2026 00:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.128.173.72  |
| 4. John Harry André Viktors son<br>andrewiktorsson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 01.05.2026 07:18<br>01.05.2026 07:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.128.173.230 |
| 5. Johan Anders Bothén<br>johanbothen@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 08:36<br>29.04.2026 11:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.88.254.63   |
| 6. Karl Fredrik Reinisch<br>fredrik@reinisch.se              |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 10:13<br>06.05.2026 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.71.7.60    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Reparebanan Org.nr 716408-7848.

Undertecknade, av Bostadsrättsföreningen Reparebanans utsedd revisor, får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31, avge följande berättelse:

Jag har granskat årsredovisningen, protokoll, stadgar och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag har ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstryker att föreningsstämman beslutar:

**Att** fastställa resultat- och balansräkning.

**Att** vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

**Att** bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 29.04.2026 10:20

**DOCUMENT ID:**

Bke8LyB1A-l

**ENVELOPE ID:**

S1-L8ySkC-g-Bke8LyB1A-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

1bd90b923c52f369eb2c473ec5bfdd8be283dddfc5d4fbc  
cba347a9d4cd2887d1df646fcf1cdd81be8a64fb067a174  
acfb011898f77fe06af535b9fab802f93e

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. Karl Fredrik Reinisch | Signed        | 06.05.2026 10:13 | eID    | Swedish BankID  |
| fredrik@reinisch.se      | Authenticated | 06.05.2026 10:13 | Low    | IP: 192.71.7.60 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed