

Årsredovisning

för

Brf Repstegen

788000-0430

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflöde	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Repstegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 20 år och revideras årligen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Lena Söderström	Ordförande	2026
Marielle Erixon	Ledamot	2027
Carina Jonsson	Ledamot	2027
Ulla Lindbäck	Ledamot	2026
Lars Törnsten	Ledamot	2026
Tommy Nilsson	Suppleant	2026
Rolf Hägglund	Suppleant	2026

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Under verksamhetsåret har 6 protokollförda sammanträden hållits.

2

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Andreas Lundin	Lucon Revision	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Birgitta Henriksson		2026
Karin Hägglund		2026

Övriga förtroendevalda

Namn	Roll	Vald till
Anders Näslund		2026

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Repstegen 1 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1967-1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 196 kvm varav 4 872 kvm utgör bostadsyta och 1 324 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
6	2 rum o kokvrå
12	2 rok
31	3 rok
6	4 rok
5	5 rok

Föreningen har 28 parkeringsplatser i garage, 27 platser på parkeringsdäcket samt 8 platser i markplan. Samtliga är utrustade med motorvärmare.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor, hus A och C
Fritidslokal, hus B
Hobbylokal, hus D
Övernattningsrum, hus D

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
TV & internet
El

Leverantör

Fastighetscompetens AB
Ekoni Redovisning AB
Tele2
Hemab, nytt elavtal har tecknats på 2 år med ett pris om
44 öre/kwh avtalet gäller 2026-01-01 - 2027-12-31.

Årets investeringar och underhåll

Byte av kylmodul till värmepump är utförd.
Värmefläkt/avfuktare i C-husets tvättstuga är utbytt.
Sotning har utförts i samtliga lägenheter.
OVK-besiktning i samtliga lägenheter har utförts.
En frekvensomvandlare till fläkten på Theodor Hellmansväg 70-72 har köpts och monterats.

Planerade investeringar och underhåll

Modernisering av motorvärmarna.
Parkeringsdäcket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och medlemsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 75
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid årets slut: 77

Regler för ombyggnad av kök samt regler för andrahandsuthyrning i Brf Repstegen har förtydligats.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-10-01 med 5%.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

a

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 534	3 305	3 219	3 147	3 165
Resultat efter finansiella poster	279	-230	-170	127	178
Balansomslutning	19 870	20 052	20 606	21 113	21 307
Soliditet (%)	26	25	25	25	25
Kassalikviditet (%)	27	17	15	13	9
Taxeringsvärde, tkr	29 200	27 000	27 000	27 000	20 967
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	695	649	631	616	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 256	2 312	2 367	2 423	2 478
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 869	2 940	3 010	3 081	3 152
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	54	63	114	120
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	164	170	145	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	95

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 110 793	1 064 899	-18 603	-230 456	4 926 633
Disposition av föregående års resultat:		-69 000	-161 456	230 456	0
Årets resultat				278 708	278 708
Belopp vid årets utgång	4 110 793	995 899	-180 059	278 708	5 205 341

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-180 058
årets vinst	278 708
	98 650

disponeras så att	87 600
Avsättning till yttre underhållsfond	11 050
i ny räkning överföres	98 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

av

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	3 533 814	3 305 034
Övriga rörelseintäkter	3	23 057	24 160
		3 556 871	3 329 194
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-59 539	-312 514
Driftkostnader	5	-1 903 753	-1 855 055
Övriga externa kostnader	5	-167 065	-175 726
Personalkostnader	6	-53 101	-55 739
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-576 753	-566 301
		-2 760 212	-2 965 336
Rörelseresultat		796 659	363 858
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-518 035	-594 316
		-517 951	-594 314
Resultat efter finansiella poster		278 708	-230 456
Resultat före skatt		278 708	-230 456
Årets resultat		278 708	-230 456

Brf Repstegen
Org.nr 788000-0430

6 (16)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	18 619 012	19 185 313
Inventarier, verktyg och installationer	11	54 207	0
		18 673 219	19 185 313

Summa anläggningstillgångar

18 673 219

19 185 313

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 048	4 582
Övriga fordringar		143	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 372	112 585
		112 563	117 267

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	749 491	749 491
		749 491	749 491

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		334 389	0
		1 196 443	866 758

SUMMA TILLGÅNGAR

19 869 662

20 052 071

a

Brf Repstegen
Org.nr 788000-0430

7 (16)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 110 793	4 110 793
Fond för yttre underhåll		995 899	1 064 899
		5 106 692	5 175 692

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-180 058	-18 603
Årets resultat		278 708	-230 456
		98 650	-249 059

Summa eget kapital

5 205 342 **4 926 633**

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut		10 309 000	9 994 411
Summa långfristiga skulder		10 309 000	9 994 411

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	3 051
Skulder till kreditinstitut		3 670 411	4 328 732
Inre reparationsfond	15	148 501	153 098
Leverantörsskulder		41 566	47 429
Övriga skulder		26 806	34 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468 036	564 313
Summa kortfristiga skulder		4 355 320	5 131 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 869 662

20 052 071

a

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		278 708	-230 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		576 753	566 301
Betald skatt		-5 263	-18 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		850 198	317 493
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-466	-4 582
Förändring av kortfristiga fordringar		5 213	-8 124
Förändring av leverantörsskulder		-5 863	-42 503
Förändring av kortfristiga skulder		-103 252	79 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		745 830	342 253
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-64 658	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 658	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-343 732	-343 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-343 732	-343 732
Årets kassaflöde		337 440	-1 479
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		746 441	747 919
Likvida medel vid årets slut		1 083 881	746 441

a

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	65 år
Värme	25-50 år
Tak	50 år
Sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Restpost	50 år
Innerdörrar/portar	50 år
Parkeringsdäck	50 år
Markinventarier	15 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till verksamheten.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

a

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

2

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 419 800	16 419 800
	16 419 800	16 419 800

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 249 290	3 056 482
Hyror garage	76 195	75 950
Hyror P-platser	73 322	65 683
Elavgifter	135 007	106 919
	3 533 814	3 305 034
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	2 930	5 730
Pantsättningsavgifter	2 865	1 146
Övriga fakturerade kostnader	17 262	17 284
	23 057	24 160

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll	45 898	310 177
Reparation och underhåll tvättstuga	13 641	2 337
	59 539	312 514

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	158 830	257 344
Inre skötsel/städ	77 061	74 594
Sotning	89 500	0
OVK	43 750	0
Snö- och halkbekämpning	42 343	88 215
Utemiljö	56 402	19 621
Övriga fastighetskostnader	0	4 354
	467 886	444 128
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	544 733	595 225
Uppvärmning	183 057	155 789
Vatten - och avlopp	296 197	266 191
Sophantering och återvinning	116 581	102 325
	1 140 568	1 119 530

Brf Repstegen
Org.nr 788000-0430

13 (16)

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	84 775	89 021
Kabel TV och internet	122 924	121 376
	207 699	210 397

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	87 600	81 000
	87 600	81 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	16 469	15 406
Redovisningstjänster	111 500	117 011
Övriga externa kostnader	39 096	43 309
	167 065	175 726

Not 6 Styrelsearvoden

2025 **2024**

Löner och andra ersättningar

Styrelse	44 600	46 400
	44 600	46 400

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 501	9 339
	8 501	9 339

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

53 101 **55 739**

Not 7 Avskrivningar

2025 **2024**

Avskrivningar på byggnader	552 692	552 692
Avskrivningar på markanläggningar	13 609	13 609
Avskrivningar på inventarier och verktyg	10 452	0
	576 753	566 301

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2025 **2024**

Räntekostnader för fastighetslån	517 661	589 083
Övriga räntekostnader	374	5 233
	518 035	594 316

a

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 833 437	27 833 437
Mark	187 409	187 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 020 846	28 020 846
Ingående avskrivningar	-8 948 747	-8 396 055
Årets avskrivningar	-552 692	-552 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 501 439	-8 948 747
Utgående redovisat värde	18 519 407	19 072 099
Taxeringsvärden bostäder	29 200 000	27 000 000
	29 200 000	27 000 000

Not 10 Markinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 030	204 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 030	204 030
Ingående avskrivningar	-90 816	-77 207
Årets avskrivningar	-13 609	-13 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 425	-90 816
Utgående redovisat värde	99 605	113 214

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 645	164 645
Inköp	64 659	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 304	164 645
Ingående avskrivningar	-164 645	-164 645
Årets avskrivningar	-10 452	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 097	-164 645
Utgående redovisat värde	54 207	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	63 182	63 483
Tele2	31 151	30 731
Bostadsrätterna	6 490	6 490
Coor	6 549	6 243
Felutbet avs annan förening	0	5 638
	107 372	112 585

Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Kortränta	7 185,8498	749 491	749 491	838 445
		749 491	749 491	838 445

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 784055	4,47	2030-09-30	3 432 000	3 520 000
Stadshypotek 822658	4,38	2026-06-01	3 422 411	3 518 143
Stadshypotek 964851	2,93	2027-04-30	2 685 000	2 765 000
Stadshypotek 957512	3,35	2027-03-30	1 300 000	1 340 000
Stadshypotek 911195	2,9	2028-09-30	3 140 000	3 180 000
			13 979 411	14 323 143
Kortfristig del av långfristig skuld			3 670 411	4 328 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 260 751 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Medlemmarnas underhållsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	153 098	157 775
Uttag under året	-4 597	-4 677
	148 501	153 098

a

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

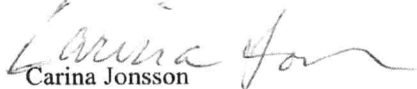
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	39 527	34 625
Förutbetalda årsavgifter	272 932	270 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 577	259 550
	468 036	564 313

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Härnösand

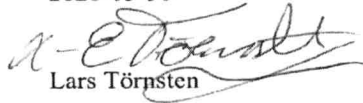


Lena Söderström
Ordförande
2026-03-30



Carina Jonsson

2026-03-30



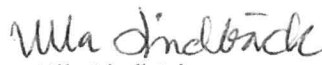
Lars Törnsten

2026-03-30



Marielle Erixon

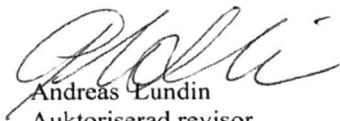
2026-03-30



Ulla Lindbäck

2026-03-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-23



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Repstegen

Org.nr 788000-0430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repstegen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repstegen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsse i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 23 april 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andreas Lundin", written over a horizontal line.

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor