



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0398 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 8		1963 och 1964

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	178
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5460
19	garageplatser	156
64	p-platser	0
<b>Totalt 165 objekt</b>		<b>5794</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 39 st 3 rok, 21 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Ågren	Ordförande	2023-01-01	
Kjell Karlsson	Ledamot	2023-01-01	
Ann Widén	Ledamot	2023-06-27	
Mats Norrsén	Ledamot	2023-01-01	
Joachim Erlandsson	Ledamot	2023-01-01	
Niklas Blomqvist	Ledamot	2023-01-01	
Alma Hodzic	Ledamot	2023-01-01	2023-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Ågren, Ann Widén och Mats Norrsén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Ågren, Ann Widén och Joachim Erlandsson .

Revisorer har varit: Lars-Håkan Karlsson med Jan Gunnar Brandting som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Börje Hedqvist (sammankallande), Jonas Jonasson samt Marie-Louise Klingström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-09-06.

Ny uteplats har färdigställts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte samt badrumsrenovering.
2007	Fönsterbyte.
2014	Lekutrustning samt nya tak garage.
2016	Nya värmeväxlare och termostatventiler.
2018	Nya lägenhetsdörrar samt energideklaration.
2019	OVK samt byte värmekulvert.
2020	Inhägnad av bilparkering samt 8 nya parkeringsplatser.
2021	Fläktrönering tak. Uppgradering Telia bredband, smartphone, router samt digitalbox.
2022	Elektriska portgrindar till parkering samt iordningställande av gästlägenhet.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Föreningen undersöker att montera laddstolpar, samt solceller på garagetak. Målning av trapphus och byte av 12 st vipportar garage.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	236	222	234	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 016	1 073	1 130	1 187	1 330
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 078	1 139	1 199	1 260	1 412
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	178	180	170	173
Årsavgifter, kr/kvm	682	669	669	669	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	93	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	731	726	698	680	674
Nettoomsättning, tkr	4 123	4 011	3 934	3 836	3 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	586	580	638	-439
Soliditet, %	56	55	51	48	44

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej 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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	523 165	0	0	523 165
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 800 580	0	-289 022	1 511 558
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 323 745</b>	<b>0</b>	<b>-289 022</b>	<b>2 034 723</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 556 070	586 332	289 022	6 431 424
Årets resultat, kr	586 332	-586 332	159 968	159 968
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 142 402</b>	<b>0</b>	<b>448 990</b>	<b>6 591 392</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 466 147</b>	<b>0</b>	<b>159 968</b>	<b>8 626 115</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 550 022 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	6 142 402
Årets resultat, kr	159 968
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	550 022
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 591 392</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 591 392</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 122 581	4 010 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	82 124
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 122 581</b>	<b>4 093 087</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 332 851	-2 049 835
Underhåll enligt plan	Not 5	-550 022	-417 746
Övriga externa kostnader	Not 6	-337 084	-372 972
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-266 230	-229 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-361 936	-361 936
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 848 124</b>	<b>-3 431 743</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>274 458</b>	<b>661 344</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 746	3 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 236	-78 173
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 490</b>	<b>-75 012</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>159 968</b>	<b>586 332</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 000 007	13 349 961
Inventarier och installationer	Not 10	23 962	35 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 023 969</b>	<b>13 385 905</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 024 469</b>	<b>13 386 405</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 048 452	783 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	390	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 177	169 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 206 019</b>	<b>953 227</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 406 019</b>	<b>1 953 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 430 488</b>	<b>15 339 632</b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	523 165	523 165	
Fond för yttre underhåll	1 511 558	1 800 580	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 034 723</b>	<b>2 323 745</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	6 431 424	5 556 070	
Årets resultat	159 968	586 332	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 591 391</b>	<b>6 142 402</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 626 115</b>	<b>8 466 147</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 191 935	3 546 543
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 191 935</b>	<b>3 546 543</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 693 876	2 670 644
Leverantörsskulder		337 862	138 043
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 075	11 525
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 899	4 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	562 726	502 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 612 438</b>	<b>3 326 942</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 804 373</b>	<b>6 873 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 430 488</b>	<b>15 339 632</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	274 458	661 344
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	361 936	361 936
Övriga poster	0	0
	<u>636 394</u>	<u>1 023 280</u>
Erhållen ränta	7 625	2 469
Erlagd ränta	-133 270	-78 207
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>510 749</u>	<u>947 542</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 728	-58 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	262 298	-232 116
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>796 775</b></u>	<u><b>656 770</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-370 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-370 000</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-331 376	-331 376
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-331 376</b></u>	<u><b>-331 376</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>465 399</b>	<b>-44 606</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 783 053	1 827 658
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 248 452</u>	<u>1 783 053</u>
	<b>465 399</b>	<b>-44 606</b>

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.


	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 725 304	3 652 200
Hyresintäkt lokaler	99 764	90 000
Hyresintäkt garage och bilplatser	223 152	156 669
Hyresintäkt övrigt	19 921	19 453
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 209
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 673	15 432
Ovriga primära intäkter och ersättningar	44 767	76 000
	<b>4 122 581</b>	<b>4 010 963</b>
*Bredband/tv , värme och vatten ingår i årsavgift		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	82 124
	<b>0</b>	<b>82 124</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-160 516	-58 795
El	-101 464	-95 694
Uppvärmning	-732 412	-705 198
Vatten	-235 931	-230 716
Renhållning	-113 820	-103 135
Bevakningskostnader	-29 695	-22 022
TV, bredband, iptelefoni	-223 334	-219 640
Obligatoriska besiktningar	-70 950	0
Serviceavtal	-5 707	-9 506
Förvaltningskostnader	-431 865	-405 171
Försäkringar	-77 293	-59 250
Fastighetskatt	-125 640	-122 041
Ovriga driftskostnader	-24 224	-18 667
	<b>-2 332 851</b>	<b>-2 049 835</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-26 288	0
Underhåll lokaler	-14 774	0
Underhåll tvättstuga	-70 750	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-220 306	-213 056
Underhåll installationer	-20 647	-100 772
Underhåll huskropp utvändigt	-8 490	-35 043
Underhåll mark och utemiljö	-143 380	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-8 494
Underhåll övrigt	-45 387	-60 381
	<b>-550 022</b>	<b>-417 746</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 530	-11 175
Ovriga förvaltningskostnader	-180 937	-167 867
Kostnader överlåtelse och panter	-10 660	-15 661
Föreningsverksamhet	-22 075	-16 779
Kontorsutrustning och -material	-8 135	-5 290
Konsulter	-6 406	-34 969
Förbrukningsinventarier	-16 953	-35 265
Medlemsavgifter HSB	-33 847	-31 104
Stämma och styrelse	-46 541	-54 862
	<b>-337 084</b>	<b>-372 972</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-75 100	-64 100
Löner för anställda	-55 700	-54 400
Vicevärdarvode	-85 698	-71 400
Ovriga arvoden	-6 000	-3 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-40 232	-33 354
	<b>-266 230</b>	<b>-229 254</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-331 454	-331 454
Markanläggningar	-18 500	-18 500
Installationer och inventarier	-11 982	-11 982
	<b>-361 936</b>	<b>-361 936</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 529 994	25 529 994			
Ingående anskaffningsvärde mark	458 200	458 200			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	604 929	234 929			
Årets investering markanläggning	0	370 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 593 123</b>	<b>26 593 123</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 989 733	-12 658 279			
Årets avskrivningar byggnader	-331 454	-331 454			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-253 429	-234 929			
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 500	-18 500			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 593 116</b>	<b>-13 243 162</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 000 007</b>	<b>13 349 961</b>			
Redovisade värden byggnader	12 208 807	12 540 261			
Redovisade värden mark	458 200	458 200			
Redovisade värden markanläggningar	333 000	351 500			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Repslagaren 8					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	31 000 000	10 200 000	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1964	136 000	68 000	204 000	204 000
		<b>31 136 000</b>	<b>10 268 000</b>	<b>41 404 000</b>	<b>41 404 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				15 634 000	15 634 000
varav i eget förvar				Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>15 634 000</b>	<b>15 634 000</b>
<b>Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	113 763	113 763			
Utgående anskaffningsvärden	113 763	113 763			
Ingående avskrivningar	-77 819	-65 837			
Årets avskrivningar	-11 982	-11 982			
Utgående avskrivningar	-89 801	-77 819			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 962</b>	<b>35 944</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	390	362		
	<b>390</b>	<b>362</b>		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	82 933	77 293		
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	33 122		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 582	18 530		
Förutbetalad administration	36 970	33 847		
Upplupna ränteintäkter	12 163	1 042		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 529	5 987		
	<b>157 177</b>	<b>169 821</b>		
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån		0		
Placering HSB 6 mån	2,05%	2024-01-06		
		1 200 000		
		0		
		<b>1 200 000</b>		
		<b>1 000 000</b>		
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek AB	0,99%	2024-09-30	2 512 500	150 000
Stadshypotek AB	1,03%	2025-03-01	1 034 043	40 000
Stadshypotek AB	4,09%	2026-03-30	2 339 268	141 376
			<b>5 885 811</b>	<b>331 376</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 191 935</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				181 376
Lån som ska konverteras inom ett år				2 512 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 693 876</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 325 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 228 931
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld			11 072	11 525
Slutskatteskuld föregående år			3	0
			<b>11 075</b>	<b>11 525</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt			4 419	2 865
Arbetsgivaravgifter			2 480	1 145
			<b>6 899</b>	<b>4 010</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	4 000	2 100
Upplupna sociala avgifter	1 129	659
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 095	122 332
Upplupna räntekostnader	888	922
Upplupen revision	11 330	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	363 034	347 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 250	18 148
	<b>562 726</b>	<b>502 720</b>

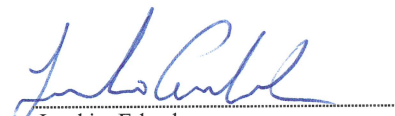
Oskarshamn 26/3 2024.



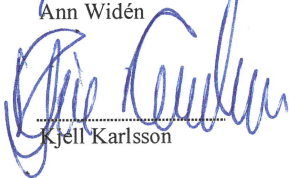
Ann Widén



Göran Ågren



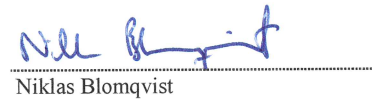
Joachim Erlandsson



Kjell Karlsson




Mats Norrsén

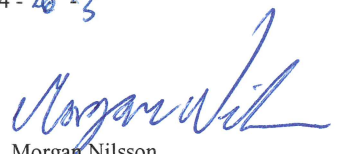


Niklas Blomqvist

Vår revisionsberättelse har angivits 2024 - 26/3



Lars-Håkan Karlsson  
Revisor vald av föreningsstämman



Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn, org.nr. 732800-0398

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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.

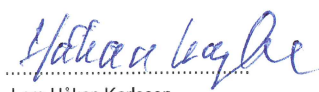
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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.


Oskarshamn den 26/3 2024



Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Håkan Karlsson  
Av föreningen vald revisor



# 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 trymme 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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.