



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Repslagaren | Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg

Org nr 749000-0622

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastigheter Repslagaren 15 och 21 i Falkenberg bebyggdes åren 1942-1943.

På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna:
Holgersgatan 3 A-B och 1 A-B-C.

Byggnaderna totalrenoverades 1989.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	12	st	1	rok	460,5	m ²
	30	st	2	rok	1 546,5	m ²
Totalt	42	st			2 007,0	m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya hissar i samtliga 5 trapphus, 2015
- Renovering av trapphus med ny belysning och ommålning, 2017
- Föreningen har tvättat, rensat tak och hänggrännor samt bytt ut enstaka takpannor som var i behov av det, 2018
- Åtgärder i lägenheter för att erhålla godkänd OVK, 2022

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Årets underhåll har bestått av installation av ny tvättmaskin, injustering av värme samt fortsatt OVK åtgärder.

I budgeten för 2024 har avsatts 104 000 kr för framtida underhåll.

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 058 221 kr. Under året har 268 972 kr amorterats.

Årets förlust beror på ökade räntekostnader samt ökade underhållskostnader. Finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden som t.ex. räntor, amorteringar och underhåll kommer finansieras med avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar. Föreningen hade även vid årets slut 52 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 7 överlåtelse).

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd med 9 545 kr.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Zvezdan Hroh	ledamot, ordförande
Simon Larsson	ledamot, vice ordförande
Madeleine Carlsson	ledamot, sekreterare
Violeta Fredman	ledamot
Louis Headlam	ledamot
Marita Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Zvezdan Hroh, ledamöterna Madeleine Carlsson och Violeta Fredman .

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Madeleine Carlsson, Simon Larsson, Louis Headlam och Zvezdan Hroh, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Föreningsvald revisor har varit Anton Berglund, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Till representanter för HSB Götas distriktsstämma valdes Lous Headlam med Simon Larsson som ersättare.

Valberedning har varit Louis Headlam och Staffan Finnevedsson.

	2023	2022	2022	2012	2019
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning, tkr	2 429	2 304	2 346	2 354	2 316
Res. efter finansiella poster, tkr	-574	105	369	387	-199
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 183	1 149	1 149	1 137	1 137
Skuldsättning kr/kvm	6 008	6 130	6 264	6 403	6 536
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 008	6 130	6 264	6 403	6 536
Belåningsgrad, %	39	43	44	45	65
Sparande per kvm	232				
Räntekänslighet, %	5,1				
Energikostnad per kvm	276				
Årsavgift i andel i % av totala rörelseintäkter	98				

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 245	98 020	676 875	1 870 200	104 963
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	104 963	-104 963
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			102 000	-102 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 613 780	613 780	
Årets resultat					-573 695
Belopp vid årets utgång	50 245	98 020	165 095	2 486 943	-573 695

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 486 943
Årets resultat	-573 695
	<u>1 913 248</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 913 248</u>
	1 913 248

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 429 186	2 304 467
Summa rörelsens intäkter		2 429 186	2 304 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 480 305	-1 315 003
Periodiskt underhåll	Not 3	-613 780	-176 361
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 100	-28 475
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-46 287	-25 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-425 673	-425 673
Summa rörelsens kostnader		-2 595 146	-1 970 517
Rörelseresultat		-165 960	333 951
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 862	3 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 597	-232 833
Summa finansiella poster		-407 735	-228 988
Resultat efter finansiella poster		-573 695	104 963
Årets resultat		-573 695	104 963
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-573 695	104 963
Reservering till fond för yttre underhåll		-102 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		613 780	176 361
Resultat efter fondförändring		-61 915	181 323

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 7	12 463 008	12 888 681
Mark			22 250	22 250
			<u>12 485 258</u>	<u>12 910 931</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>12 485 258</u>	<u>12 910 931</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			195	1 234
Avräkningskonto HSB Göta			1 702 865	2 112 684
Övriga fordringar		Not 8	15 767	3 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	<u>121 489</u>	<u>144 094</u>
			1 840 316	2 261 025
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar			<u>2 340 316</u>	<u>2 761 025</u>
Summa tillgångar			<u>14 825 574</u>	<u>15 671 956</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 245	50 245
Upplåtelseavgifter		98 020	98 020
Fond för yttre underhåll		165 095	676 875
		<u>313 360</u>	<u>825 140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 486 943	1 870 200
Årets resultat		-573 695	104 963
		<u>1 913 248</u>	<u>1 975 163</u>
Summa eget kapital		<u>2 226 608</u>	<u>2 800 304</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 311 006	5 374 128
		<u>4 311 006</u>	<u>5 374 128</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 747 215	6 929 565
Leverantörsskulder		129 982	198 312
Skatteskulder		5 543	2 405
Fond för inre underhåll		45 574	48 312
Övriga skulder	Not 13	35 717	35 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 929	282 948
		<u>8 287 960</u>	<u>7 497 524</u>
Summa skulder		<u>12 598 966</u>	<u>12 871 652</u>
Summa eget kapital och skulder		14 825 574	15 671 956

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-573 695	104 963
Avskrivningar	425 673	425 673
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-148 022	530 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 890	65 457
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-27 215	-7 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	-164 347	588 255
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-245 472	-268 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-245 472	-268 972
Årets kassaflöde	-409 819	319 283
Likvida medel vid årets början *)	2 612 684	2 293 401
Likvida medel vid årets slut *)	2 202 865	2 612 684

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Ombyggnader	1,8
	4,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 917 125 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 374 308	2 305 224
	Hyror	7 600	7 800
	Övriga intäkter	52 878	38 041
	Bruttoomsättning	2 434 786	2 351 065
	Avgiftsbortfall	0	-40 598
	Hyresbortfall	-5 600	-6 000
		2 429 186	2 304 467
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	426 939	414 393
	Reparationer	149 686	95 342
	El	86 195	97 384
	Uppvärmning	325 439	274 184
	Vatten	142 835	112 472
	Sophämtning	73 341	68 550
	Kabel-TV, internet	110 826	110 767
	Övriga avgifter	27 720	21 989
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 726	73 591
	Övriga driftskostnader	69 599	46 332
		1 480 305	1 315 003
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	613 780	176 361
		613 780	176 361
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
	Medlemsavgifter	18 100	18 100
		29 100	28 475
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	31 400	16 776
	Revisorsarvode	3 000	0
	Löner och andra ersättningar	1 000	1 600
	Sociala kostnader	10 887	6 629
		46 287	25 005
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	425 673	425 673
		425 673	425 673

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 348 750	19 348 750			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 348 750	19 348 750			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 460 069	-6 034 396			
Årets avskrivningar	-425 673	-425 673			
Utgående avskrivningar	-6 885 742	-6 460 069			
Utgående bokfört värde	12 463 008	12 888 681			
Taxeringsvärde för Repslagaren 15 & 21					
Byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000			
Byggnad - lokaler	25 000	25 000			
	22 825 000	22 825 000			
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000			
Mark - lokaler	54 000	54 000			
	8 854 000	8 854 000			
Taxeringsvärde totalt	31 679 000	31 679 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	15 767	3 013			
	15 767	3 013			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 489	144 094			
	121 489	144 094			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	500 000
					500 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	217150	1,52%	2024-04-30	971 122	971 122
Stadshypotek AB	223227	5,35%	2024-01-02	3 185 937	3 185 937
Stadshypotek AB	223629	5,15%	2024-03-01	3 498 156	3 498 156
Stadshypotek AB	225667	2,45%	2025-03-30	4 403 006	92 000
				12 058 221	7 747 215
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 311 006
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 713 361
Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld				7 747 215	6 929 565
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 268 972 kr.					
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 864 000	14 864 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 166	9 831
Arbetsgivaravgifter	10 416	11 049
Övriga kortfristiga skulder	15 135	15 103
	35 717	35 983
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	57 801	11 964
Övriga upplupna kostnader	69 954	68 893
Förutbetalda hyror och avgifter	196 174	202 091
	323 929	282 948

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Zvezdan Hroh.....
Louis Headlam.....
Madeleine Carlsson.....
Maritha Bengtsson.....
Simon Larsson.....
Violeta Fredman**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg, org.nr. 749000-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Repslagaren I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZVEZDAN HROH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:13:33



LOUIS HEADLAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:52:29



MADELEINE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:21:27



SIMON LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:26:08



VIOLETA FREDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:38:01



CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:37:34



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:20:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Repslagaren I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:38:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:20:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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.