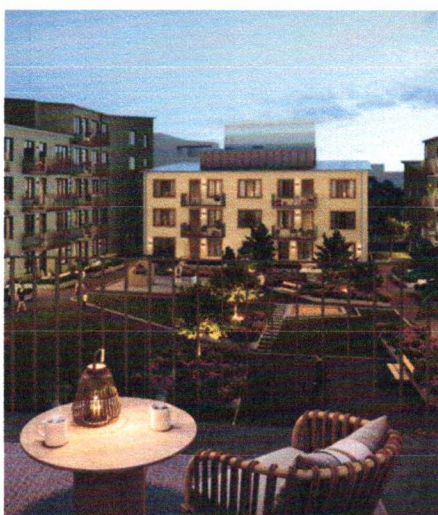
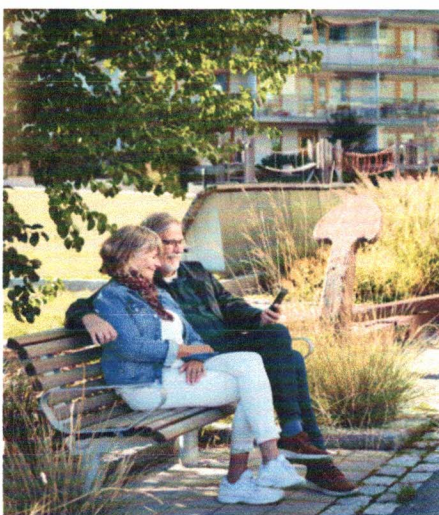




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Reparatören i Bromölla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Reparatören i Bromölla med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-3419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Bromölla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barberaren 1	1988-01-01	1990
Reparatören 1	1988-01-01	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 648
Totalt 18 objekt		1 648

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Hägg	Ordförande
Yngve Lang	Ledamot
Inger Fjordgren	Ledamot
Olle Fjordgren	Ledamot
Pia Torvaldsson	Ledamot
Sabina Holmqvist	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten. *As*

Firman tecknas två i förening av Inger Fjordgren och Roger Hägg.

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

Valberedning har varit: Ingrid Lang (sammankallande) med Ann-Christine Ahlqvist Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar hölls 2023-11-07, varvid 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godta de ändrade stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad, dock halverades årsavgiften för januari 2023.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte pannor
2018	Taktvätt samt byte av fläktarna
2022	Slutrenovering fasader Ivögatan 24
2022	Besiktning av ventilationskanaler samt rengöring och injustering

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

Fortsatt underhåll fasader
Byte stuprör, hängrännor och vindskivor
Omfogning tegelfogar
Byte nätstängsel
Omläggning asfalt
Rensning, spolning dag- och spillvattenledningar

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

As

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	281	314	368	334
Skuldsättning, kr/kvm	4 640	4 804	4 948	5 112	5 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 640	4 804	4 948	5 112	5 272
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	89	83	86	88	77
Årsavgifter, kr/kvm	755	788	788	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	768	790	759	789	797
Nettoomsättning, tkr	1 245	1 302	1 248	1 300	1 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 625	130	262	23	-9
Soliditet, %	38	28	27	24	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
El ingår ej i årsavgiften. *Av*

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

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). Återföring av nedskrivningar har ej beräknats in i nyckeltalet.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 313 609	0	0	1 313 609
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 477 676	0	78 569	1 556 244
S:a bundet eget kapital, kr	2 791 285	0	78 569	2 869 853
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	236 933	130 395	-78 569	288 759
Årets resultat, kr	130 395	-130 395	1 624 823	1 624 823
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	367 328	0	1 546 254	1 913 582
S:a eget kapital, kr	3 158 613	0	1 624 823	4 783 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 431 kr

AP

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	367 328
Årets resultat, kr	1 624 823
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 431
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 913 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 913 582

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 244 684	1 302 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 560 406	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 805 090	1 302 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-501 471	-519 187
Underhåll enligt plan	Not 5	-9 431	-64 346
Övriga externa kostnader	Not 6	-53 184	-38 845
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 005	-117 588
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-322 833	-268 345
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-986 923	-1 008 311
RÖRELSERESULTAT		1 818 167	293 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 463	4 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 807	-167 466
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-193 344	-163 449
ÅRETS RESULTAT		1 624 823	130 395

A0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 404 536	9 759 569
Inventarier och installationer	Not 10	25 067	31 467
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	421 400
Summa materiella anläggningstillgångar		11 429 602	10 212 435
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 430 102	10 212 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		30 413	16 503
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	980	12 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 691	10 606
Summa kortfristiga fordringar		52 084	39 133
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	569 065	440 992
Summa kassa och bank		569 065	440 992
Summa omsättningstillgångar		1 221 149	1 080 126
SUMMA TILLGÅNGAR		12 651 251	11 293 061

A0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 313 609	1 313 609
Fond för yttre underhåll		1 556 245	1 477 676
Summa bundet eget kapital		2 869 854	2 791 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		288 759	236 933
Årets resultat		1 624 823	130 395
Summa fritt eget kapital		1 913 582	367 328
Summa eget kapital		4 783 436	3 158 613
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 865 000	5 614 250
Summa långfristiga skulder		3 865 000	5 614 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 781 693	2 302 443
Medlemmarnas inre fond	Not 18	2 768	2 768
Leverantörsskulder		57 838	80 109
Aktuell skatteskuld	Not 19	12 018	27 102
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 770	8 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	145 727	99 601
Summa kortfristiga skulder		4 002 815	2 520 198
Summa skulder		7 867 815	8 134 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 651 251	11 293 061

A-0

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 818 167	293 844
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	322 833	268 345
Återföring nedskrivning	-1 540 000	0
	601 000	562 189
Erhållen ränta	13 910	3 061
Erlagd ränta	-214 871	-167 719
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	400 039	397 531
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 513	-256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 431	19 616
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	411 983	416 891
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-120 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-32 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-152 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 000	-237 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-270 000	-237 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	141 983	27 391
Likvida medel vid årets början	1 057 496	1 030 105
Likvida medel vid årets slut	1 199 478	1 057 496
	141 983	27 391

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

As

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: 10 - 120 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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 244 201	1 298 304
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	3 851
	<u>1 244 684</u>	<u>1 302 155</u>

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övrigt	1 560 406	0
	<u>1 560 406</u>	<u>0</u>

Övriga intäkter avser främst återföring av nedskrivning.

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-158 266	-99 413
El	-52 466	-41 578
Vatten	-93 807	-95 013
Renhållning	-24 283	-24 178
TV, bredband, iptelefoni	-26 821	-19 420
Obligatoriska besiktningar	0	-76 275
Förvaltningskostnader	-61 330	-80 084
Försäkringar	-17 319	-16 200
Fastighetsskatt	-67 027	-66 672
Övriga driftskostnader	-153	-355
	<u>-501 471</u>	<u>-519 187</u>

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-9 431	-25 650
Underhåll mark och utemiljö	0	-38 696
	<u>-9 431</u>	<u>-64 346</u>

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-9 500	-6 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 620	-4 228
Kostnader överlåtelse och panter	-2 951	-4 565
Föreningsverksamhet	0	-1 191
Kontorsutrustning och -material	-413	-5 840
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-150	-130
Konsulter	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	-9 879	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-75	-3 793
Arrende, hyra, leasing	-9 195	-6 573
	<u>-53 184</u>	<u>-38 845</u>

A^o

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-26 200	-29 000
Löner för anställda	-16 775	-23 265
Övriga arvoden	-31 185	-40 980
Övriga personalkostnader	-8 543	-3 268
Sociala avgifter	-17 302	-21 075
	-100 005	-117 588

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-316 433	-267 811
Installationer och inventarier	-6 400	-533
	-322 833	-268 345

A0

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 691 444	16 691 444
Årets investering byggnader	421 400	0
Ingående anskaffningsvärde mark	243 000	243 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 355 844	16 934 444

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 674 876	-3 407 064
Återförd avskrivning nedskrivning	-1 960 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-316 433	-267 811
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 951 309	-3 674 876

Nedskrivning byggnader 0 -3 500 000

Utgående redovisat värde 11 404 536 9 759 569

Redovisade värden byggnader 11 161 536 9 516 569
Redovisade värden mark 243 000 243 000

Fastighetsbeteckning: Reparatören 1 och Barberaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	5 820 000	1 422 000	7 242 000	7 242 000
Bostäder hyreshus	1990	4 125 000	814 000	4 939 000	4 939 000
		9 945 000	2 236 000	12 181 000	12 181 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 682 000	15 682 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 682 000	15 682 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	32 000	0
Årets investeringar	0	32 000
Utgående anskaffningsvärden	32 000	32 000

Ingående avskrivningar	-533	0
Årets avskrivningar	-6 400	-533
Utgående avskrivningar	-6 933	-533

Utgående redovisat värde 25 067 31 467

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	421 400	301 400
Årets Investering	0	120 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-421 400	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	421 400

Omklassificering av pågående nyanläggningar avser fasadrenovering.

A0

			2023-12-31	2022-12-31
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto		980	12 024
			980	12 024
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
	Upplupna ränteintäkter		5 193	1 640
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 498	8 966
			20 691	10 606
Not 15	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Räntesats	Konv.datum	
	Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-10	600 000
				600 000
Not 16	BANK			
	Sparbanken Skåne		569 065	440 992
			569 065	440 992
Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	Ivetofta Sparbank i Bromölla	2,05%	2024-01-31	1 594 250
	Ivetofta Sparbank i Bromölla	1,50%	2025-09-30	2 125 000
	Ivetofta Sparbank i Bromölla	5,54%	2024-03-30	2 032 443
	Ivetofta Sparbank i Bromölla	4,04%	2027-09-30	1 895 000
				7 646 693
				Nästa års amortering
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 865 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			155 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 626 693
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			3 781 693
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,32%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 080 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			6 296 693
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Not 18	MEDLEMMARNAS INRE FOND			
	Ingående värde		2 768	2 768
			2 768	2 768
Not 19	AKTUELL SKATTESKULD			
	Årets beräknade skatteskuld		12 018	27 102
			12 018	27 102

Ad

2023-12-31 2022-12-31

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 353	4 198
Arbetsgivaravgifter	1 417	3 977
	<u>2 770</u>	<u>8 175</u>

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme	18 049	16 761
Upplupna räntekostnader	10 760	14 824
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 450	58 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469	0
	<u>145 727</u>	<u>99 601</u>

Bromölla 2024-04-17


Inger Ejordgren


Olle Fjordgren


Pia Torvaldsson

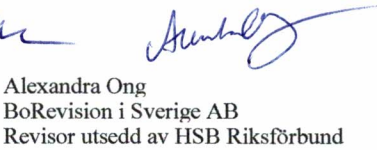

Roger Hägg


Sabina Holmqvist


Yngve Dang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24


Elisabeth Salomonsson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reparätören i Bromölla, org.nr. 716406-3419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparätören i Bromölla 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, förfälskning, 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.

AB

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 Reparatorn i Bromölla 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Bromölla den 24/4-2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Elisabeth Salomonsson
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 utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.