

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
247 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
124 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2221 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
774 kr/kvm





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2406 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
UTTERN 10	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1936
UTTERN 11	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1936
UTTERN 12	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1936
UTTERN 9	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1936

Totalt 4 objekt

Tomträttsavtalet är giltigt t.o.m 2043-07-01. En rättslig process pågår för närvarande gällande tomträttsavgälden. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland. 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 ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3110
7	p-platser	0
14	källarlokalerna (förråd upplåtna med hyresrätt)	306
Totalt 64 objekt		3416

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Thomas Larsson	Ordförande	
Georg Wireby	Ledamot	2023-02-14
Solbritt. Johansson	Ledamot	
Lars Nordgren	HSB-Ledamot	
Peter Zernell	Ledamot	
Anna-Lena Fjällman	Ledamot	
Roger Persson	Ledamot	
Simon Lindström	Ledamot	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Larsson, Roger Persson, Anna-Lena Fjällman, Solbritt Johansson och Peter Zernell.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Georg Wireby, Thomas Larsson, Anna-Lena Fjällman och Roger Persson.

Revisorer har varit: Kerstin Olsson vald av föreningen och revisorssuppleant Sandra Skogh, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Elin Eriksson (sammankallande) och Stefan Björn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extrastämma hölls 2023-05-17, där beslut om att anta nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2027 till en kostnad av 11 161 Tkr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte Porttelefonsystem (RCO)
2021	Ny miljöbod med återvinning
2020	Källarfönster mot Hagaleden
2019	Byte fjärrvärmeanläggning
2019	Byte fönster mot Hagaleden (bullerdämpande)
2019	Nya balkongdörrar
2017	Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd
2016	Målning av fasad mot gården
2014	Målning av fasad mot Hagaleden
2001	Fönsterbyten
1984	Stamreovering

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

Årtal	Ändamål
2023-24	Asfaltering-ombyggnad-innergård, ca 500 000 kr
2024	Fasad- och takmålning, ca 2 000 000kr
2025	Ytterdörrar entréer, ca 300 000 kr
2025	Renovering Trapphus + Byte av lägenhetsdörrar ca 1 000 000kr
2026	Renovering Hiss, ca 600 000 kr

Finansiering kommer till största delen ske med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 53 st varav röstberättigade medlemmar 44 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	250	211	247	205
Skuldsättning, kr/kvm	2 221	2 266	2 312	2 357	1 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 440	2 490	2 540	2 589	2 137
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	124	114	117	102	121
Årsavgifter, kr/kvm	774	751	751	751	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	757	729	733	741	740
Nettoomsättning, tkr	2 560	2 484	2 504	2 532	2 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	351	294	-30	363	6
Soliditet, %	42	41	38	38	41

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.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 042 097	0	0	1 042 097
Underhållsfond, kr	2 496 963	0	428 912	2 925 875
S:a bundet eget kapital, kr	3 539 060	0	428 912	3 967 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 806 639	294 355	-428 912	1 672 082
Årets resultat, kr	294 355	-294 355	350 776	350 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 100 994	0	-78 136	2 022 858
S:a eget kapital, kr	5 640 054	0	350 776	5 990 830

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 661 250 kr samt ianspråktagande skett med 232 338 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	2 100 994
Årets resultat, kr	350 776
Reservation till underhållsfond, kr	-661 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 338
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 022 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 022 858

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exkl. stammar.

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 559 836	2 483 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 572	7 164
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 585 408	2 490 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 461 913	-1 438 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 515	-140 720
Personalkostnader	Not 6	-228 190	-219 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-259 044	-257 390
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 132 661	-2 056 223
RÖRELSERESULTAT		452 747	434 574
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 425	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 396	-140 219
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 971	-140 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 776	294 355
ÅRETS RESULTAT		350 776	294 355

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 8	10 413 928	10 524 144
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 414 428	10 524 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 180	0
Övriga fordringar	Not 11	9 185	10 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	198 670	145 504
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		214 035	156 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 607 171	3 224 983
<i>Summa kassa och bank</i>		3 607 171	3 224 983
Summa omsättningstillgångar		3 821 206	3 381 067
SUMMA TILLGÅNGAR		14 235 633	13 905 711

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 042 097	1 042 097
Fond för yttre underhåll	2 925 875	2 496 963
Summa bundet eget kapital	3 967 972	3 539 060
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 672 082	1 806 639
Årets resultat	350 776	294 355
Summa fritt eget kapital	2 022 857	2 100 994
Summa eget kapital	5 990 829	5 640 054
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 000 000	7 588 097
Summa långfristiga skulder	2 000 000	7 588 097
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 588 097	155 000
Leverantörsskulder	250 351	140 550
Skatteskulder	6 230	5 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 100	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 398 026	374 719
Summa kortfristiga skulder	6 244 804	677 560
Summa skulder	8 244 804	8 265 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 235 633	13 905 711

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	452 747	434 574
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	259 044	257 390
Övriga poster	0	0
	<u>711 790</u>	<u>691 964</u>
Erhållen ränta	57 425	0
Erlagd ränta	-159 718	-142 312
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>609 497</u>	<u>549 652</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 951	-3 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	134 469	-292 388
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>686 015</u>	<u>254 206</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-148 828	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-148 828</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-155 000	-155 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-155 000</u>	<u>-155 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 187	99 206
Likvida medel vid årets början	3 224 983	3 125 778
Likvida medel vid årets slut	<u>3 607 171</u>	<u>3 224 983</u>
	382 187	99 206

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

80 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10-30 år

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

11 559 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 406 252	2 336 172
Hysesintäkt lokaler	69 429	112 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 400	29 400
Hysesintäkt övrigt	41 428	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 782	5 549
Övriga primära intäkter och ersättningar	545	240
	2 559 836	2 483 633
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring LF	0	7 164
Elstöd	25 572	0
	25 572	7 164
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-101 389	-89 292
El	-99 877	-92 671
Uppvärmning	-245 460	-233 069
Tomträttsavgäld	-232 140	-232 140
Vatten	-79 944	-65 195
Renhållning	-63 209	-57 416
TV, bredband, iptelefoni	-26 412	-26 354
Serviceavtal	-7 625	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 823	-3 661
Förvaltningskostnader	-167 803	-139 163
Försäkringar	-81 982	-75 448
Fastighetsskatt	-74 367	-71 357
Periodiskt underhåll	-232 338	-303 880
Övriga driftskostnader	-45 543	-48 487
	-1 461 913	-1 438 132
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 125	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-74 994	-71 280
Kostnader överlåtelse och panter	-5 794	-6 980
Föreningsverksamhet	-588	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 422	-7 399
Konsulter	-55 770	0
Förbrukningsinventarier	-2 652	-21 135
Medlemsavgifter HSB	-21 275	-21 275
Stämma och styrelse	-895	-1 026
	-183 515	-140 720
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-75 669	-69 767
Vicevärdarvode	-85 558	-82 762
Övriga arvoden	-12 624	-13 808
Revisionsarvode	-2 583	-5 285
Sociala avgifter	-51 756	-48 359
	-228 190	-219 981
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-257 390	-257 390
Markanläggningar	-1 654	0
	-259 044	-257 390

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH TOMTRÄTT**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 121 480	17 121 480
Årets investering markanläggning	148 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 270 308	17 121 480

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 597 336	-6 339 946
Årets avskrivningar byggnader	-257 390	-257 390
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 654	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 856 380	-6 597 336

Utgående redovisat värde

10 413 928 10 524 144

Redovisade värden byggnader	10 266 753	10 524 144
Redovisade värden markanläggningar	147 174	0

Fastighetsbeteckning: Uttern 9-12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983/1984	32 800 000	19 366 000	52 166 000	52 166 000
Lokaler		604 000		604 000	604 000
		33 404 000	19 366 000	52 770 000	52 770 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 951 000	11 951 000
varav i eget förvar	4 084 000	4 084 000
Summa ställda säkerheter	16 035 000	16 035 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000

Ingående avskrivningar	-35 000	-35 000
Årets avskrivningar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-35 000	-35 000

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattkonto	9 185	10 580
	9 185	10 580

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	77 923	81 982
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 507	5 487
Förutbetald tomträttsavgäld	58 035	58 035
Upplupna ränteintäkter	57 205	0
	198 670	145 504

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken och Swedbank	3 607 171	3 224 983
	3 607 171	3 224 983

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,50%	2024-04-30	2 794 049	77 500
Stadshypotek	2,50%	2024-04-30	2 794 048	77 500
Stadshypotek	0,88%	2025-12-01	2 000 000	0
			7 588 097	155 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				5 588 097
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 588 097
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 813 097

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 100	2 100
	2 100	2 100

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	49 103	36 456
Upplupna sociala avgifter	17 627	13 653
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 879	56 804
Upplupna räntekostnader	11 642	11 964
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 712	213 747
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 063	31 095
	398 026	374 719

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Lena Fjällman

.....
Lars Nordgren

.....
Peter Zernell

.....
Roger Persson

.....
Solbritt. Johansson

.....
Thomas Larsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Karlstad, org.nr. 716411-2406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Karlstad 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Karlstad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlstad
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:55:34



SOLBRITT. JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:25:55



LARS NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:48:39



PETER ZERNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:23:24



ANNA-LENA FJÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:09:35



ROGER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:46:21



KERSTIN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:46:08



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:13:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:50:01



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:14:04

