ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Repslagaren i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Repslagaren i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-13.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 12		1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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
4	lokaler (hyresrätt)	202
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1390
Totalt 33 objekt		**1592**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pernilla Josefsson	Ordförande	2023-07-04	
Pernilla Josefsson	Ledamot	2021-08-10	
Malin Dahlberg	Ordförande	2021-08-10	2023-07-04
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-06-16	
Vesna Kutlesovska	Ledamot	2023-07-04	
Linus Olsson	Ledamot	2021-08-10	2023-07-04
Björn Östlund	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Östlund och Pernilla Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pernilla Josefsson, Vesna Kutlesovska, och Björn Östlund.

Revisorer har varit: Sam Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.. På stämman deltog 4 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,2%.

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 2023-09-19.

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stammar för varm- och kallvatten har bytts ut, Badrummen har renoverats med nytt kakel, klinker samt nytt undertak,. Renovering av tvättstugan med bl a nytt klinkergolv
2009	Takrenovering
2013	Byte fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter, lokaler och trapphus Renovering av balkonger
2015	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Utförd radonmätning Monterat ramper till hyreslokaler
2017	Byte av undercentral samt bytt ut hela tvättstugan
2018	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar inkl. byte av trösklar Installation av porttelefon samt tvättbokningstavla Energideklaration Nytt låssystem Installation av postboxar
2019	Energideklaration
2020	Renovering av styrelserummet samt uppsättning av markiser till hyreslokalerna
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning/impregnering trästaket/spjällstaket Vindskivor 2ggr målning Taksprång 2ggr målning
2025	Planeras omläggning asfalt Entréparti trä komplett byte Entré/Trapphus helmålning Korridor centrum helmålning
2027	Tegel ommurning Balkongplatta betong målning undersida Balkongräcken aluminium målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	200	198	172	170	120
Skuldsättning, kr/kvm	1 865	1 902	1 940	1 978	2 015
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 136	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	227	213	214	188	197
Årsavgifter, kr/kvm	974	917	908	908	904
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	901	906	879	868
Nettoomsättning, tkr	1 530	1 433	1 442	1 399	1 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	162	109	85	52
Soliditet, %	42	40	38	37	35

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.
Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	32 705	0	0	32 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 645	0	0	40 645
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 416 118	0	66 250	1 482 368
S:a bundet eget kapital, kr	**1 489 468**	**0**	**66 250**	**1 555 718**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	615 855	162 045	−66 250	711 650
Årets resultat, kr	162 045	−162 045	117 617	117 617
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**777 900**	**0**	**51 367**	**829 267**
S:a eget kapital, kr	**2 267 368**	**0**	**117 617**	**2 384 985**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 750 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	777 900
Årets resultat, kr	117 617
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	48 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**829 267**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**829 267**

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	1 523 308	1 434 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 718	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 530 026**	**1 434 282**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-798 589	-745 034
Underhåll enligt plan	Not 5	-48 750	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-230 851	-208 159
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 542	-103 864
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-152 588	-152 588
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 334 320**	**-1 209 645**
RÖRELSERESULTAT		**195 706**	**224 637**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		103	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 592	-62 035
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-78 089**	**-62 592**
ÅRETS RESULTAT		**117 617**	**162 045**

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 264 732	4 394 009
Inventarier och installationer	Not 11	14 061	37 372
Summa materiella anläggningstillgångar		4 278 793	4 431 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**4 279 293**	**4 431 881**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 313	0
Kundfordringar		1 110	1 110
Avräkningskonto HSB		1 372 563	1 135 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 853	3 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 341	47 494
Summa kortfristiga fordringar		1 434 180	1 187 756
Summa omsättningstillgångar		**1 434 180**	**1 187 756**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 713 473**	**5 619 637**

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 705	32 705
Upplåtelseavgifter		40 645	40 645
Fond för yttre underhåll		1 482 369	1 416 119
Summa bundet eget kapital		1 555 719	1 489 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		711 650	615 855
Årets resultat		117 617	162 045
Summa fritt eget kapital		829 267	777 900
Summa eget kapital		**2 384 986**	**2 267 369**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	815 000	1 587 100
Summa långfristiga skulder		815 000	1 587 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 153 430	1 441 330
Medlemmarnas inre fond	Not 16	73 848	73 848
Leverantörsskulder		110 018	83 043
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 066	2 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	623	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	173 502	164 881
Summa kortfristiga skulder		2 513 487	1 765 168
Summa skulder		**3 328 487**	**3 352 268**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 713 473**	**5 619 637**

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	195 706	224 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	152 588	152 588
	348 294	377 225
Erhållen ränta	103	43
Erlagd ränta	-77 604	-61 849
Övriga poster	-600	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	270 193	314 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 439	11 539
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 397 561	-56 021
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 658 315**	**270 337**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 421 330	-60 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 421 330**	**-60 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**236 985**	**210 337**
Likvida medel vid årets början	1 135 578	925 241
Likvida medel vid årets slut	1 372 563	1 135 578
	236 985	**210 337**

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

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 354 320	1 275 264
	Hyresintäkt lokaler	140 832	132 612
	Hyresintäkt övrigt	21 882	21 382
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 992	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 626	3 368
	Övriga primära intäkter och ersättningar	1 656	1 656
		1 523 308	**1 434 282**
	Vatten, värme och bredband ingår i årsvagiften		
Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Bidrag	6 718	0
		6 718	**0**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-23 324	-43 312
	El	-31 566	-37 990
	Uppvärmning	-233 135	-227 324
	Vatten	-97 120	-73 324
	Renhållning	-59 313	-52 390
	TV, bredband, iptelefoni	-69 755	-75 585
	Serviceavtal	-3 494	-1 525
	Förvaltningskostnader	-202 706	-170 586
	Försäkringar	-28 543	-21 928
	Fastighetsskatt	-37 684	-37 684
	Övriga driftskostnader	-11 949	-3 386
		-798 589	**-745 034**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-48 750	0
		-48 750	**0**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-11 700	-10 950
	Övriga förvaltningskostnader	-179 012	-167 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 521	-2 416
	Föreningsverksamhet	-4 348	-1 500
	Kontorsutrustning och -material	0	-49
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 065	-8 107
	Förbrukningsinventarier	-5 189	-1 990
	Medlemsavgifter HSB	-15 997	-14 704
	Stämma och styrelse	-5 019	-1 243
		-230 851	**-208 159**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-73 600	-72 240
	Löner för anställda	-1 885	0
	Övriga arvoden	-3 150	-5 140
	Revisionsarvode	0	-1 500
	Sociala avgifter	-24 907	-24 984
		-103 542	**-103 864**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-129 277	-129 277
	Installationer och inventarier	-23 311	-23 311
		-152 588	**-152 588**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	SEB Bolån AB	-600	-600
		-600	**-600**

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 114 221	8 114 221
Ingående anskaffningsvärde mark	15 642	15 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 129 863**	**8 129 863**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 735 854	-3 606 577
Årets avskrivningar byggnader	-129 277	-129 277
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 865 131**	**-3 735 854**
Utgående redovisat värde	**4 264 732**	**4 394 009**
Redovisade värden byggnader	4 249 090	4 378 367
Redovisade värden mark	15 642	15 642

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	7 800 000	2 258 000	10 058 000	10 058 000
Lokaler	1953	567 000	184 000	751 000	751 000
		8 367 000	**2 442 000**	**10 809 000**	**10 809 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 627 000	3 627 000
Summa ställda säkerheter	**3 627 000**	**3 627 000**

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	116 555	116 555
Utgående anskaffningsvärden	116 555	116 555
Ingående avskrivningar	-79 183	-55 872
Årets avskrivningar	-23 311	-23 311
Utgående avskrivningar	-102 494	-79 183
Utgående redovisat värde	**14 061**	**37 372**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

	2023-12-31	2022-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 853	3 574
	1 853	**3 574**

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 341	47 494
	57 341	**47 494**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,24%	2024-03-28	742 100	10 000
SEB	1,83%	2024-01-28	1 381 330	20 000
SEB	4,95%	2025-06-28	845 000	30 000
			2 968 430	**60 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**815 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	30 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 123 430
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 153 430**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 668 430
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Transaktion 09222115557510352570 Signerat PJ, VK, NÅ, BÖ, SL, VG

		2023-12-31	2022-12-31
Not 16	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	73 848	84 941
	Uttag	0	-11 093
		73 848	**73 848**
Not 17	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	2 066	2 066
		2 066	**2 066**
Not 18	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	304	0
	Arbetsgivaravgifter	319	0
		623	**0**
Not 19	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 197	42 124
	Upplupna räntekostnader	423	435
	Upplupen revision	11 400	10 700
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 579	110 365
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 903	1 257
		173 502	**164 881**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Östlund

Nathalie Åhlund

Pernilla Josefsson

Vesna Kutlesovska

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

Sam Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Nybro, org.nr. 732400-0863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Nybro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Repslagaren i Nybro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sam Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PERNILLA JOSEFSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-10 kl. 08:21:55

VESNA KUTLESOVSKA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 08:08:18

NATHALIE ÅHLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:39:10

BJÖRN ÖSTLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:46:45

SAM LARSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:52:34

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:25:26

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SAM LARSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:49:58

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:25:13

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.