



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	202
8	förråd	145
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 390
Totalt 41 objekt		1 737

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pernilla Josefsson	Ordförande	2023-07-04
Nathalie Åhlund	Ledamot	2022-06-16
Vesna Kutlesovska	Ledamot	2023-07-04
Björn Östlund	Ledamot	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vesna Kutlesovska.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Pernilla Josefsson (sammanställande) och Björn Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-03-19.

Upplysning vid förlust:

Trots en ökad budget för 2025, som reflekterar åtgärder för att förbättra den ekonomiska situationen, visar prognosen fortsatt på en förlust. Detta innebär att organisationen måste fortsätta fokusera på kostnadsanpassningar och effektiviseringar för att nå ett långsiktigt positivt resultat.

En potentiell lättnad för de ekonomiska åtagandena kan komma från förändrade räntekostnader. Det rådande ränteläget ger möjlighet till lägre räntekostnader vid en eventuell omläggning av lån. En sådan omläggning kan vara avgörande för att minska belastningen på ekonomin och därmed minska förlusten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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)
2024	Vindskivor 2ggr målning Taksprång 2ggr målning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Entréparti trä komplett byte Korridor källare helmålning
2026	Planeras omläggning asfalt/Trapphus helmålning
2027	Tegel ommurning Balkongplatta betong målning undersida Balkongräcken aluminium målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	127	200	198	172	170
Skuldsättning, kr/kvm	1 827	1 865	1 902	1 940	1 978
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 092	2 136	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	249	227	213	214	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	974	917	908	908
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	961	901	906	879
Nettoomsättning, tkr	1 582	1 530	1 433	1 442	1 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	118	162	109	85
Soliditet, %	42	42	40	38	37

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 inte i årsavgiften.

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

	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	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	1 482 368	0	-61 833	1 420 536
S:a bundet eget kapital, kr	1 555 718	0	-61 833	1 493 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	711 650	117 617	61 833	891 100
Årets resultat, kr	117 617	-117 617	-48 510	-48 510
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	829 267	0	13 323	842 590
S:a eget kapital, kr	2 384 985	0	-48 510	2 336 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 833 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	829 267
Årets resultat, kr	-48 510
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 833
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	842 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	842 590

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 582 383	1 523 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 000	6 718
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 657 383	1 530 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-866 125	-798 589
Underhåll enligt plan	Not 5	-182 833	-48 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-257 272	-230 851
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-109 532	-103 542
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-143 338	-152 588
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 559 100	-1 334 320
RÖRELSERESULTAT		98 283	195 706
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		143	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 337	-77 592
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-146 794	-78 089
ÅRETS RESULTAT		-48 510	117 617



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 135 455	4 264 732
Inventarier och installationer	Not 11	0	14 061
Summa materiella anläggningstillgångar		4 135 455	4 278 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 135 955	4 279 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	1 313
Kundfordringar		1 110	1 110
Avräkningskonto HSB		1 364 831	1 372 563
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 101	1 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	59 258	57 341
Summa kortfristiga fordringar		1 428 301	1 434 180
Summa omsättningstillgångar		1 428 301	1 434 180
SUMMA TILLGÅNGAR		5 564 256	5 713 473

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 705	32 705
Upplåtelseavgifter	40 645	40 645
Fond för yttre underhåll	1 420 536	1 482 369
Summa bundet eget kapital	1 493 886	1 555 719
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	891 100	711 650
Årets resultat	-48 510	117 617
Summa fritt eget kapital	842 590	829 267
Summa eget kapital	2 336 475	2 384 986
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 332 330
Summa långfristiga skulder		815 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		1 576 100
Medlemmarnas inre fond	Not 16	67 705
Leverantörsskulder		65 130
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 417
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	185 098
Summa kortfristiga skulder		1 895 450
Summa skulder	3 227 780	3 328 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 564 256	5 713 473



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	98 283	195 706
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	143 338	152 588
	241 621	348 294
Erhållen ränta	143	103
Erlagd ränta	-144 946	-77 604
Övriga poster	-600	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	96 219	270 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 852	-9 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-42 098	36 231
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	52 269	296 985
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-60 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 731	236 985
Likvida medel vid årets början	1 372 563	1 135 578
Likvida medel vid årets slut	1 364 831	1 372 563
	-7 731	236 985

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 408 259	1 354 320
Hysesintäkt lokaler	147 876	140 832
Hysesintäkt övrigt	19 572	21 882
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 992
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 445	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 231	1 656
	1 582 383	1 523 308
I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	6 718
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	75 000	0
	75 000	6 718
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 535	-23 324
El	-28 595	-31 566
Uppvärmning	-247 396	-233 135
Vatten	-120 347	-97 120
Renhållning	-51 644	-59 313
TV, bredband, iptelefoni	-76 514	-69 755
Obligatoriska besiktningar	-3 868	0
Serviceavtal	-3 729	-3 494
Förvaltningskostnader	-216 386	-202 706
Försäkringar	-27 457	-28 543
Fastighetsskatt	-37 684	-37 684
Övriga driftskostnader	-2 971	-11 949
	-866 125	-798 589
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-182 833	-48 750
	-182 833	-48 750
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 875	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-184 676	-179 012
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-2 521
Föreningsverksamhet	-877	-4 348
Kontorsutrustning och -material	-50	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 091	-7 065
Konsulter	-18 359	0
Förbrukningsinventarier	-12 531	-5 189
Medlemsavgifter HSB	-17 470	-15 997
Stämman och styrelse	-900	-5 019
	-257 272	-230 851
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 200	-73 600
Löner för anställda	-11 745	-1 885
Övriga arvoden	-3 400	-3 150
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-26 187	-24 907
	-109 532	-103 542
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-129 277	-129 277
Installationer och inventarier	-14 061	-23 311
	-143 338	-152 588
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Seb Bolån AB	-600	-600
	-600	-600

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Accumulerade 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****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 865 131

-3 735 854

Årets avskrivningar byggnader

-129 277

-129 277

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 994 408****-3 865 131****Utgående redovisat värde****4 135 455****4 264 732**

Redovisade värden byggnader

4 119 813

4 249 090

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**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

3 627 000

3 627 000

varav i eget förvar

0

0

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

-102 494

-79 183

Årets avskrivningar

-14 061

-23 311

Utgående avskrivningar

-116 555

-102 494

Utgående redovisat värde**0****14 061**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 101

1 853

3 101**1 853****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

31 704

30 547

Förutbetalad kabel-TV och bredband

6 678

6 580

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 876

20 214

59 258**57 341****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		4,31%	2025-03-17	732 100	10 000
SEB		4,81%	2027-01-28	1 361 330	20 000
SEB		4,95%	2025-06-28	815 000	30 000
				2 908 430	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 341 330

Nästa års amortering av långfristig skuld

20 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 547 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 567 100

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,90%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

240 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 608 430

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

73 848

73 848

Uttag

-6 143

0

67 705**73 848**

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 417	2 066
Underskott skattekonto	0	0
	1 417	2 066

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	304
Arbetsgivaravgifter	0	319
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	0	623

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 984	40 197
Upplupna räntekostnader	1 814	423
Upplupen revision	13 400	11 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 460	117 579
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 440	3 903
	185 098	173 502

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

.....
Alwin Isaksson
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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Repslagaren i Nybro för räkenskapsåret 2024 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.

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alwin Isaksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-25 kl. 18:06:47



VESNA KUTLESOVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:22:30



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:31:56



BJÖRN ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:48:43



ALWIN ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:41:44



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:40:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Repslagaren i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALWIN ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:36:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:40:04



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 föreningsstämmans 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.