



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0398 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 8		1963 och 1964
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	178
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 460
19	garageplatser	0
64	p-platser	0
Totalt 165 objekt		5 638

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 39 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Ågren	Ordförande	2024-01-01	
Kjell Karlsson	Ledamot	2019-06-12	
Ann Widén	Ledamot	2023-06-27	2024-06-24
Mats Norrsén	Ledamot	2020-06-03	
Joachim Erlandsson	Ledamot	2021-05-31	
Niklas Blomqvist	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2017-04-01	
Alma Hodzic	Ledamot	2024-06-24	
Jan Gunnar Brandting	Suppleant	2023-06-27	2024-04-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Ågren, Joachim Erlandsson och Kjell Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Ågren, Joachim Erlandsson och Alma Hodzic.

Revisorer har varit: Lars-Håkan Karlsson med Jan Gunnar Brandting som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Börje Hedqvist (ordförande), Jonas Jonasson samt Marie-Louise Klingström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 39 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2024-11-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stambyte samt badrumsrenovering.
2007	Fönsterbyte.
2014	Lekutrustning samt nya tak garage.
2016	Nya värmeväxlare och termostatter.
2018	Nya lägenhetsdörrar samt energideklaration.
2019	OVK samt byte värmekulvert.
2020	Inhållnad av bilparkering samt 8 nya parkeringsplatser.
2021	Fläktröster tak. Uppgradering Telia bredband, smartphone, router samt digitalbox.
2022	Elektriska portgrindar till parkering samt iordningställande av gästlägenhet.
2024	5 nya parkeringsplatser samt 2 st laddstolpar och IMD lösning för el samtliga lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställande av solceller på garagetak samt batterilagring .
2025-2030	Byte av garageportar samt målning av trapphus Nya gardiner på balkonger samt nytt nyckelsystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	185	236	222	234
Skuldsättning, kr/kvm	959	1 016	1 073	1 130	1 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 017	1 078	1 139	1 199	1 260
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	215	185	178	180	170
Årsavgifter, kr/kvm	696	682	669	669	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	89	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	724	731	726	698	680
Nettoomsättning, tkr	4 196	4 123	4 011	3 934	3 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	510	160	586	580	638
Soliditet, %	55	56	55	51	48

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgift.

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.

ck

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	523 165	0	0	523 165
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 511 558	0	161 511	1 673 069
S:a bundet eget kapital, kr	2 034 723	0	161 511	2 196 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 431 424	159 968	-161 511	6 429 880
Årets resultat, kr	159 968	-159 968	510 130	510 130
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 591 392	0	348 619	6 940 010
S:a eget kapital, kr	8 626 115	0	510 130	9 136 244

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 307 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 489 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	6 591 391
Årets resultat, kr	510 130
Reservation till underhållsfond, kr	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 489
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 940 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 940 010

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	4 196 401	4 122 581
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 196 401	4 122 581
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 387 431	-2 332 851
Underhåll enligt plan	Not 4	-145 489	-550 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 614	-337 084
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-291 111	-266 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 446	-361 936
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 569 091	-3 848 124
RÖRELSERESULTAT		627 310	274 458
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 385	18 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 565	-133 236
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-117 180	-114 490
ÅRETS RESULTAT		510 130	159 968

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 234 397	13 000 007
Inventarier och installationer	Not 9	43 375	23 962
Pågående nyanläggningar	Not 10	616 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 894 022</u>	<u>13 023 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 894 522</u>	<u>13 024 469</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 344 173	1 048 452
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	103 912	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 609	157 177
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 597 695</u>	<u>1 206 019</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 597 695</u>	<u>2 406 019</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 492 217</u>	<u>15 430 488</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	523 165	523 165
Fond för yttre underhåll	1 673 069	1 511 558
Summa bundet eget kapital	2 196 234	2 034 723
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 429 880	6 431 424
Årets resultat	510 130	159 968
Summa fritt eget kapital	6 940 010	6 591 391
Summa eget kapital	9 136 244	8 626 115
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 056 516	3 191 935
Summa långfristiga skulder	2 056 516	3 191 935
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 497 919	2 693 876
Leverantörsskulder	1 249 908	337 862
Aktuell skatteskuld	Not 16 9 467	11 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 7 921	6 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 534 241	562 726
Summa kortfristiga skulder	5 299 456	3 612 438
Summa skulder	7 355 972	6 804 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 492 217	15 430 488

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	627 310	274 458
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	387 446	361 936
	<u>1 014 756</u>	<u>636 394</u>
Erhållen ränta	37 548	7 625
Erlagd ränta	-142 600	-133 270
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>909 704</u>	<u>510 749</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 117	23 728
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	883 010	262 298
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 684 597</u>	<u>796 775</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 218 255	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-39 244	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 257 499</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-331 376	-331 376
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-331 376</u>	<u>-331 376</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	95 722	465 399
Likvida medel vid årets början	2 248 452	1 783 053
Likvida medel vid årets slut	<u>2 344 173</u>	<u>2 248 452</u>
	95 722	465 399

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 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
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	3 799 836	3 725 304
Hysesintäkt lokaler	106 272	99 764
Hysesintäkt garage och bilplatser	245 857	223 152
Hysesintäkt övrigt	25 023	19 921
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 780	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 233	9 673
Övriga primära intäkter och ersättningar	400	44 767
	4 196 401	4 122 581

I Årsavgift ingår värme, vatten tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-94 118	-160 516
El	-149 103	-101 464
Uppvärmning	-820 863	-732 412
Vatten	-274 195	-235 931
Renhållning	-97 902	-113 820
Bevakningskostnader	-27 154	-29 695
TV, bredband, iptelefoni	-223 001	-223 334
Obligatoriska besiktningar	0	-70 950
Serviceavtal	0	-5 707
Förvaltningskostnader	-453 768	-431 865
Försäkringar	-74 325	-77 293
Fastighetsskatt	-125 640	-125 640
Övriga driftskostnader	-47 363	-24 224
	-2 387 431	-2 332 851

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-26 288
Underhåll lokaler	0	-14 774
Underhåll tvättstuga	-75 797	-70 750
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-220 306
Underhåll installationer	-58 077	-20 647
Underhåll huskropp utvändigt	0	-8 490
Underhåll mark och utemiljö	-11 615	-143 380
Underhåll övrigt	0	-45 387
	-145 489	-550 022

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 620	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-187 179	-180 937
Kostnader andrahandsupplåtelse	-580	0
Kostnader överlåtelse och panter	-13 753	-10 660
Föreningsverksamhet	-30 045	-22 075
Kontorsutrustning och -material	-1 612	-8 135
Konsulter	-7 245	-6 406
Förbrukningsinventarier	-23 647	-16 953
Medlemsavgifter HSB	-36 970	-33 847
Stämma och styrelse	-41 963	-46 541
	-357 614	-337 084

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-92 074	-75 100
Löner för anställda	-46 100	-55 700
Vicevärdsarvode	-101 250	-85 698
Övriga arvoden	-9 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-39 187	-40 232
	-291 111	-266 230

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-331 689	-331 454
Markanläggningar	-35 926	-18 500
Installationer och inventarier	-19 831	-11 982
	-387 446	-361 936

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 529 994	25 529 994
Årets investering byggnader	253 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	458 200	458 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	604 929	604 929
Årets investering markanläggning	348 505	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 195 128	26 593 123

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 321 187	-12 989 733
Årets avskrivningar byggnader	-331 689	-331 454
Ingående avskrivningar markanläggningar	-271 929	-253 429
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 926	-18 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 960 731	-13 593 116

Utgående redovisat värde

13 234 397 13 000 007

Redovisade värden byggnader	12 130 618	12 208 807
Redovisade värden mark	458 200	458 200
Redovisade värden markanläggningar	645 579	333 000

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	31 000 000	10 200 000	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1964	136 000	68 000	204 000	204 000
		31 136 000	10 268 000	41 404 000	41 404 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 634 000	15 634 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	15 634 000	15 634 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	113 763	113 763
Årets investeringar	39 244	0
Utgående anskaffningsvärden	153 007	113 763
Ingående avskrivningar	-89 801	-77 819
Årets avskrivningar	-19 831	-11 982
Utgående avskrivningar	-109 632	-89 801
Utgående redovisat värde	43 375	23 962

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	616 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	616 250	0

Pågående nyanläggningar avser investering i solceller, planeras vara klart 2025.

Till en total utgift om 1 200 000 kr och nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	412	390
Övriga kortfristiga fordringar	103 500	0
	103 912	390

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	86 025	82 933
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 590	18 582
Förutbetalad administration	37 921	36 970
Upplupna ränteintäkter	0	12 163
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 073	6 529
	149 609	157 177

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	1 200 000
			0	1 200 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,03%	2025-03-01	994 043	40 000
Stadshypotek AB	4,09%	2026-03-30	2 197 892	141 376
Stadshypotek AB	3,37%	2025-09-30	2 362 500	150 000
			5 554 435	331 376

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 056 516**

Nästa års amortering av långfristig skuld 141 376

Lån som ska konverteras inom ett år 3 356 543

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 497 919**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 325 504

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 897 555

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 467	11 072
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	9 467	11 075

ck

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 992	4 419
Arbetsgivaravgifter	2 929	2 480
	<u>7 921</u>	<u>6 899</u>

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	4 000
Upplupna sociala avgifter	0	1 129
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 649	131 095
Upplupna räntekostnader	853	888
Upplupen revision	13 200	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	336 539	363 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	51 250
	<u>534 241</u>	<u>562 726</u>

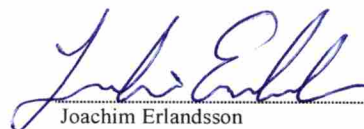
Oskarshamn 1 / 4 2025



Alma Hodzic



Göran Ågren



Joachim Erlandsson



Kjell Karlsson

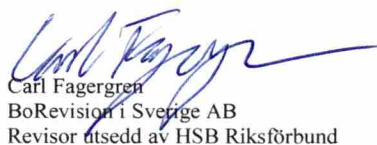


Mats Norrsén



Niklas Blomqvist

Vår revisionsberättelse har angivits 2025- 04-11


Lars-Håkan Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn, org.nr. 732800-0398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 revisionssed 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. 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 Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionssed 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.

Oskarshamn den 11/04-2025



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Håkan Karlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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