



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Repslagareni Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg

Org nr 749000-0622

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastigheter Repslagaren 15 och 21 i Falkenberg bebyggdes åren 1942-1943. Marken är upplåten med äganderätt.

På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Holgersgatan 3 A-B och 1 A-B-C.

Byggnaderna totalrenoverades 1989.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	12 st	1 rok	460,5 m ²
	30 st	2 rok	1 546,5 m ²
Totalt	42 st		2 007,0 m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya hissar i samtliga 5 trapphus, 2015.
- Renovering av trapphus med ny belysning och ommålning, 2017.
- Föreningen har tvättat, rensat tak och hänggrännor samt bytt ut enstaka takpannor som var i behov av det, 2018.
- Åtgärder i lägenheter för att erhålla godkänd OVK, 2022.
- Installation ny tvättmaskin, injustering av värme samt OVK åtgärder.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Årets underhåll har bestått av att bygga utrymmen vid hissarna i samtliga trapphusgångar.

I budgeten för 2025 har avsatts 127 000 kr för framtida underhåll.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-10-01.
De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder

- Sopområde skall byggas in.
- Besiktning av samtliga lägenheter.
- OVK- återkommande besiktning som skall göras vart 3:e år.

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % från 2024-01-01
Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 6,34 % från och med 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 789 249 kr. Under året har 268 972 kr amorterats.

Årets förlust beror på ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18, på stämman deltog 10 medlemmar.
Vid årets början hade föreningen 52 medlemmar. Föreningen hade även vid årets slut 50 medlemmar.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 9 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Zvezdan Hroh	ledamot, ordförande
Dennis Halldén	ledamot, vice ordförande
Caroline Nilsson	ledamot, sekreterare
Violeta Fredman	ledamot
Allen Hasic	ledamot
Halina Rybczynska	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Zvezdan Hroh, ledamöterna Dennis Hallén och Caroline Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Zvezdan Hroh, Caroline Nilsson, Allen Hasic och Dennis Hallén, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Föreningsvald revisor har varit Carina Nobelius, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Till representanter för HSB Götas distriktsstämma valdes Halina Rybczynska med Zvezdan Hroh som ersättare.

Valberedning har varit Louis Headlam, sammankallande och Staffan Finnevedsson.

	2023	2023	2022	2021	2020
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning, tkr	2 503	2 429	2 304	2 346	2 354
Res. efter finansiella poster, tkr	-50	-574	105	369	387
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 219	1 183	1 149	1 149	1 137
Skuldsättning kr/kvm	5 874	6 008	6 130	6 264	6 403
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 874	6 008	6 130	6 264	6 403
Belåningsgrad, %	37	39	43	44	45
Sparande per kvm	244	232			
Räntekänslighet, %	4,8	5,1			
Energikostnad per kvm	300	276			
Årsavgift i andel i % av totala rörelseintäkter	98	98			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 245	98 020	165 095	2 486 943	-573 695
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-573 695	573 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			104 000	-104 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 113 908	113 908	
Årets resultat					-49 874
Belopp vid årets utgång	50 245	98 020	155 187	1 923 156	-49 874

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 923 156
Årets resultat	-49 874
	<u>1 873 282</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 873 282</u>
	1 873 282

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 503 297	2 429 186
Summa rörelsens intäkter		2 503 297	2 429 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 519 230	-1 480 305
Periodiskt underhåll	Not 3	-113 908	-613 780
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 350	-29 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 432	-46 287
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-425 673	-425 673
Summa rörelsens kostnader		-2 122 594	-2 595 146
Rörelseresultat		380 704	-165 960
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 780	28 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 357	-436 597
Summa finansiella poster		-430 577	-407 735
Resultat efter finansiella poster		-49 874	-573 695
Årets resultat		-49 874	-573 695
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-49 874	-573 695
Reservering till fond för yttre underhåll		-104 000	-102 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		113 908	613 780
Resultat efter fondförändring		-39 966	-61 915

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 7	12 037 335	12 463 008
Mark			22 250	22 250
			<u>12 059 585</u>	<u>12 485 258</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>12 059 585</u>	<u>12 485 258</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 956	195
Avräkningskonto HSB Göta			1 762 835	1 702 865
Övriga fordringar		Not 8	16 200	15 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	<u>187 152</u>	<u>121 489</u>
			1 969 143	1 840 316
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar			<u>2 469 143</u>	<u>2 340 316</u>
Summa tillgångar			<u>14 528 728</u>	<u>14 825 574</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	50 245	50 245
Upplåtelseavgifter	98 020	98 020
Fond för yttre underhåll	155 187	165 095
	<u>303 452</u>	<u>313 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 923 156	2 486 943
Årets resultat	-49 874	-573 695
	<u>1 873 282</u>	<u>1 913 248</u>
Summa eget kapital	<u>2 176 735</u>	<u>2 226 608</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	4 311 006
	0	4 311 006
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 11 789 249	7 747 215
Leverantörsskulder	165 704	129 982
Skatteskulder	7 089	5 543
Fond för inre underhåll	41 275	45 574
Övriga skulder	Not 12 24 633	35 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 324 043	323 929
	<u>12 351 993</u>	<u>8 287 960</u>
Summa skulder	<u>12 351 993</u>	<u>12 598 966</u>
Summa eget kapital och skulder	14 528 728	14 825 574

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-49 874	-573 695
Avskrivningar	425 673	425 673
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	375 799	-148 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 857	10 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 000	-27 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 942	-164 347
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-268 972	-245 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-268 972	-245 472
Årets kassaflöde	59 970	-409 819
Likvida medel vid årets början *)	2 202 865	2 612 684
Likvida medel vid årets slut *)	2 262 835	2 202 865

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Ombyggnader	4,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 917 125 kr (7 917 125 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 445 552	2 374 308
	Hyror	7 700	7 600
	Övriga intäkter	52 595	52 878
	Bruttoomsättning	2 505 847	2 434 786
	Hysesbortfall	-2 550	-5 600
		2 503 297	2 429 186
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	441 724	426 939
	Reparationer	126 458	149 686
	El	72 602	86 195
	Uppvärmning	388 089	325 439
	Vatten	142 286	142 835
	Sophämtning	73 583	73 341
	Kabel-TV, internet	110 703	110 826
	Övriga avgifter	28 205	27 720
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 250	67 726
	Övriga driftskostnader	66 330	69 599
		1 519 230	1 480 305
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	113 908	613 780
		113 908	613 780
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 250	11 000
	Medlemsavgifter	18 100	18 100
		31 350	29 100
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 856	31 400
	Revisorsarvode	1 500	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	1 000
	Sociala kostnader	7 076	10 887
		32 432	46 287
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	425 673	425 673
		425 673	425 673

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 348 750	19 348 750			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 348 750	19 348 750			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 885 742	-6 460 069			
Årets avskrivningar	-425 673	-425 673			
Utgående avskrivningar	-7 311 415	-6 885 742			
Utgående bokfört värde	12 037 335	12 463 008			
Taxeringsvärde för Repslagaren 15 & 21					
Byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000			
Byggnad - lokaler	25 000	25 000			
	22 825 000	22 825 000			
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000			
Mark - lokaler	54 000	54 000			
	8 854 000	8 854 000			
Taxeringsvärde totalt	31 679 000	31 679 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	16 200	15 767			
	16 200	15 767			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 152	121 489			
	187 152	121 489			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	500 000
					500 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	223227	4,55%	2025-04-02	3 091 937	3 091 937
Stadshypotek AB	223629	4,10%	2025-03-03	3 439 164	3 439 164
Stadshypotek AB	225667	2,45%	2025-03-30	4 311 006	4 311 006
Stadshypotek AB	230897	4,20%	2025-04-30	947 142	947 142
				11 789 249	11 789 249
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 444 000
Kortfristig del av långfristig skuld					11 789 249
					7 747 215
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristigt skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 268 000 kr.					

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 864 000	14 864 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 152	10 166
Arbetsgivaravgifter	7 076	10 416
Övriga kortfristiga skulder	10 405	15 135
	24 633	35 717
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 594	57 801
Övriga upplupna kostnader	73 605	69 954
Förutbetalda hyror och avgifter	198 844	196 174
	324 043	323 929

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

Allen Hasic	Zvezdan Hroh	Caroline Nilsson
Dennis Halldén	Halina Rybczynska	Violeta Fredman

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

Carina Nobelius Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg, org.nr. 749000-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg 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 Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Repslagareni Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZVEZDAN HROH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:32:56



DENNIS HALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:53:18



HALINA RYBCZYNSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:56:57



ALLEN HASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:39:30



CAROLINE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:18:01



VIOLETA FREDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:54:59



CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:47:39



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:15:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Repslagareni Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:50:27



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:16:11



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.