



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn
Org nr 732800–0398

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1963–64 på fastigheten Repslagaren 8 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Parkgatan 2–20.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2019.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 32.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Göran Ågren, ordförande
Alma Hodzic, sekreterare
Kjell Karlsson
Kerstin Bergström
Lennart Snygg
Niklas Blomqvist, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Göran Ågren, ordförande
Alma Hodzic, sekreterare
Kjell Karlsson
Kerstin Bergström
Mats Norrsén
Niklas Blomqvist, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Göran Ågren, Kerstin Bergström och Kjell Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Göran Ågren, Alma Hodzic och Kjell Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.



Revisorer

Revisorer har varit Karl-Gerhard Johansson med Leif Bergkvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Alma Hodzic. Stämman beslutade att delegera till styrelsen att utse fullmäktigeledamot och ersättare i HSB Sydost.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Österman (ordförande), Rolf Svensson och Mari-Louise Klingström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Ha Ren AB.

Under året har Göran Ågren varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt 10 trapphus. Fastighetens areal är 12 039 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	19	
3 rum	39	
4 rum	<u>21</u>	
Lägenheter bostadsrätt	79	5 459,5
Lokaler hyresrätt	1	178,5
Garage - Bil	12	
Garage - MC	7	
P-plats under tak	41	
P-plats under tak (moped)	2	
P-plats för uthyrning	23	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1998	Plattbeklädning av fasader. Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2002	Carport.
2005	Stambyte med badrumsrenovering.
2007	Byte av fönster.
2011	Molok.
2012	Ytterbelysning uppgraderad. Postboxar installerade.
2013	Nya tvättmaskiner och torktumlare. Nya armaturer i trapphus och garage.
2014	Ny lekutrustning på lekplatsen. Nytt tak på garagen.
2016	Underhåll av källarutrymmen avseende golv, väggar och tak. Byte av värmeväxlare och termostatventiler till radiatorerna.
2018	Byte av lägenhetsdörrar. Installation kodlås. Energideklaration.
2019	OVK Byte av värmekulvert mellan fastigheterna samt varm- och kallvattenrör. Nytt plåttak mittre carport. Målning av samtliga plåt och trädetaljer utvändigt. Målning av sockel på båda fastigheterna.
2020	Inhjägnad av yttre bilparkering samt färdigställande av 8 bilplatser.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av organiskt avfall. Insamling av grovsopor.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärme i MWh	735,3	774,3	814,5	810,0	814,8
Värmekostnad kr/kvm	115,7	119,3	124,9	127,6	126,8
Lokal- och bostadsyta är 5 638 kvm					
El i MWh	59,6	58,9	59,3	61,2	73,0
Vattenförbrukning kbm	6 331	5 880	6 177	6 244	6 406
Kubikmeter per lägenhet	80	74	78	79	81

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Inhjägnad av yttre bilparkering samt färdigställande av 8 bilplatser.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 28 maj 2020 av Göran Ågren, Kjell Karlsson och representant från HSB Sydost.



Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsemedlemmar har deltagit i kurser som anordnats av HSB Sydost ”ny i styrelsen” samt kurs för sekreterare.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 668,96 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 79 bostadsrätter har under året 14 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 99 (97). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 836	3 799	3 801	3 800	3 802
Resultat efter finansiella poster (tkr)	638	-439	673	747	-450
Balansomslutning (tkr)	15 071	15 022	15 700	15 411	15 131
Eget kapital (tkr)	7 300	6 662	7 102	6 428	5 681
Taxeringsvärde (tkr)	33 001	33 001	30 167	30 167	30 167
-varav byggnad (tkr)	24 938	24 938	23 338	23 338	23 338
Soliditet (%)	48	44	45	42	38
Likviditet	60	22	151	176	99
Justerad likviditet	114	102			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	669	669	669	669	669
Total låneskuld (tkr)	6 880	7 711	8 043	8 364	8 696
Låneskuld (kr/kvm*)	1 260	1 412	1 473	1 531	1 593
Underhållsfond (tkr)	2 072	2 131	3 056	2 985	2 776
Avskrivning (kr/kvm*)	64	64	64	58	58
Räntekostnader (kr/kvm*)	29	35	38	40	41
Räntekänslighet (%)	1,9	2,1	2,2	2,3	2,4

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 165	0	2 130 842	4 447 605	-439 241
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-439 241	439 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			316 000	-316 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-374 873	374 873	
Årets resultat					637 521
Belopp vid årets utgång	523 165	0	2 071 969	4 067 236	637 521

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 279 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 73 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 008 363,29
Årets resultat	637 521,39
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-316 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	374 873,00
Summa till stämmans förfogande	4 704 757,68

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 704 757,68
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 836 104	3 799 455
Summa rörelseintäkter		3 836 104	3 799 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 895 797	-2 059 199
Övriga externa kostnader	Not 4	-258 312	-293 454
Underhåll enligt plan	Not 5	-374 873	-1 198 276
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 996	-148 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 572	-348 572
Summa rörelsekostnader		-3 043 550	-4 047 983
Rörelseresultat		792 554	-248 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 795	1 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 828	-192 663
Summa finansiella poster		-155 033	-190 713
Årets resultat		637 521	-439 241

Tilläggsupplysning

Årets resultat	637 521	-439 241
Reservering till fond för yttre underhåll	-316 000	-273 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	374 873	1 198 276
Överföring till balanserat resultat	696 394	486 035

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	13 678 487	14 027 059
	<u>13 678 487</u>	<u>14 027 059</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

13 678 987	14 027 559
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

901 520	498 153
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

367	371
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	90 323	95 818
	<u>992 210</u>	<u>594 342</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	400 000	400 000
	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

1 392 210	994 342
------------------	----------------

Summa tillgångar

15 071 197	15 021 901
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	523 165	523 165
Fond för yttre underhåll	2 071 969	2 130 842
Summa bundet eget kapital	2 595 134	2 654 007

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 067 236	4 447 605
Årets resultat	637 521	-439 241
Summa fritt eget kapital	4 704 758	4 008 363

Summa eget kapital

Not 12	7 299 891	6 662 370
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 434 520	3 917 439
Summa långfristiga skulder		5 434 520	3 917 439

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 445 419	3 793 876
Leverantörsskulder		217 104	159 642
Aktuell skatteskuld	Not 14	8 373	8 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 630	1 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	662 260	478 328
Summa kortfristiga skulder		2 336 786	4 442 092

Summa skulder

7 771 306	8 359 531
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

15 071 197	15 021 901
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,29% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10% årligen.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 652 200	3 652 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 143	129 012
	Hysesintäkt övrigt	15 604	8 640
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 970	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 187	9 283
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	1 000	320
		3 836 104	3 799 455
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-80 157	-155 784
	El	-88 509	-103 658
	Uppvärmning	-652 139	-672 671
	Vatten	-220 097	-200 168
	Renhållning	-86 083	-87 901
	Bevakningskostnader	-19 336	-13 668
	TV, bredband, iptelefoni	-201 172	-201 172
	Obligatoriska besiktningar	-2 375	-21 250
	Serviceavtal	-13 511	-31 687
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-338 500	-407 724
	Försäkringar	-58 224	-62 268
	Fastighetsskatt	-100 410	-100 410
	Ovriga driftskostnader	-35 284	-838
		-1 895 797	-2 059 199
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 600	-9 601
	Förvaltningskostnader	-157 528	-178 288
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 155	-9 975
	Föreningsverksamhet	-12 289	-17 046
	Kontorsutrustning och -material	-5 619	-3 895
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 505	0
	Förbrukningsinventarier	-17 716	-19 260
	Medlemsavgifter HSB	-30 523	-29 963
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-413	0
	Stämma och styrelse	-964	-25 426
		-258 312	-293 454
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-96 155	-27 330
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-5 300	-591 800
	Underhåll huskropp utvändigt	-14 334	-271 900
	Underhåll mark och utemiljö	-170 455	-112 795
	Underhåll garage och bilplatser	-70 325	-181 675
	Underhåll övrigt	-18 304	-12 776
		-374 873	-1 198 276
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-57 700	-55 750
	Löner för anställda*	-12 000	-14 600
	Vicevärdsarvode	-69 996	-51 600
	Ovriga arvoden	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-20 300	-20 532
		-165 996	-148 482
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-331 454	-331 454
	Markanläggningar	-17 118	-17 118
		-348 572	-348 572

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 529 994	25 529 994
Ingående anskaffningsvärde mark	458 200	458 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	234 929	234 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 223 123	26 223 123

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 995 371	-11 663 917
Årets avskrivningar byggnader	-331 454	-331 454
Ingående avskrivningar markanläggningar	-200 693	-183 575
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 118	-17 118
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 544 636	-12 196 064

Utgående bokfört värde

13 678 487 14 027 059

Bokförda värden byggnader	13 203 169	13 534 623
Bokförda värden mark	458 200	458 200
Bokförda värden markanläggningar	17 118	34 236

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	24 800 000	8 000 000	32 800 000	32 800 000
Lokaler	1964	138 000	63 000	201 000	201 000
		24 938 000	8 063 000	33 001 000	33 001 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
-------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	68 266	65 645
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	8 375
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 764	16 764
Upplupna ränteintäkter	200	200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 093	4 834
	90 323	95 818

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	400 000	400 000
			<u>400 000</u>	<u>400 000</u>

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 165	0	2 130 842	4 447 605	-439 241
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-439 241	439 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			316 000	-316 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-374 873	374 873	
Årets Resultat					637 521
Belopp vid årets utgång	523 165	0	2 071 969	4 067 236	637 521

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,02%	2021-03-01 *	1 154 043	40 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,02%	2022-09-30	2 763 396	141 376
Stadshypotek AB	2024-09-30	0,99%	2024-09-30	2 962 500	150 000
				<u>6 879 939</u>	<u>331 376</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 434 520
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,00%
Under året har 831 376 kr amorterats, varav extra amortering på 500 000 kr.	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 325 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 223 059
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 634 000	15 634 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>15 634 000</u>	<u>15 634 000</u>

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 373	8 332
Slutskatteskuld föregående år	0	4
	<u>8 373</u>	<u>8 336</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

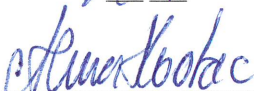
Personalens källskatt	2 409	1 425
Arbetsgivaravgifter	1 221	485
	<u>3 630</u>	<u>1 910</u>

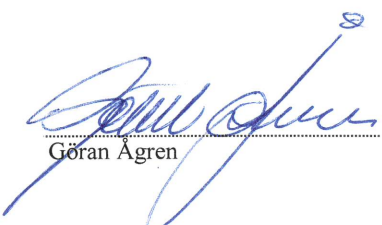


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 896	104 880
Upplupna räntekostnader	981	1 015
Upplupen revision	9 600	9 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 425	307 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 358	55 662
	662 260	478 328

Oskarshamn 14/4 2021


Alma Hodzic


Göran Ågren


Kerstin Bergström

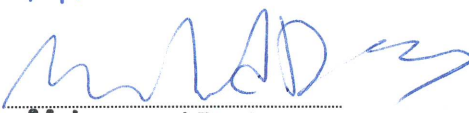

Kjell Karlsson


Mats Norrsén


Niklas Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-15


Karl-Gerhard Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

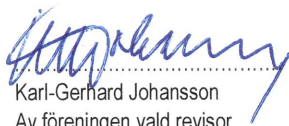
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 15 / 4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karl-Gerhard Johansson
Av föreningen vald revisor