



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn
Org nr 732800-0398

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

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 24 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 34. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Göran Ågren, ordförande
Alma Hodzic, vice ordförande
Leif Bergkvist, sekreterare
Carolin Jerpenius
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
Lennart Snygg
Niklas Blomqvist, utsedd av HSB Sydost.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Göran Ågren, Lennart Snygg och Alma Hodzic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen. 



HSB – där möjligheterna bor

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

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Alma Hodzic med Lennart Snygg som ersättare.

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 för uthyrning	11	
P-platser för besökare	12	

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.

Handwritten signature

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av organiskt avfall. Insamling av grovsopor.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme i MWh	774,3	814,5	810,0	814,8	738,5
Värmekostnad kr/kvm	119,3	124,9	127,6	126,8	115,4
Lokal- och bostadsyta är 5 638 kvm					
El i MWh	58,9	59,3	61,2	73,0	58,5
Vattenförbrukning kbm	5 880	6 177	6 244	6 406	6 946
Kubikmeter per lägenhet	74	78	79	81	88

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

OVK-besiktning. 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. Nytt plank till bilparkering.

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 24 september 2019 av Göran Ågren, Kjell Karlsson och representant från HSB Sydost.

Rika



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn
Org nr 732800-0398

Studie- och fritidsverksamhet

Grötfest i december månad.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 668,96 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 79 bostadsrätter har under året 6 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 97 (98). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 799	3 801	3 800	3 802	3 807
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-439	673	747	-450	708
Balansomslutning (tkr)	15 022	15 700	15 411	15 131	15 925
Eget kapital (tkr)	6 662	7 102	6 428	5 681	6 132
Taxeringsvärde (tkr)	33 001	30 167	30 167	30 167	27 011
-varav byggnad (tkr)	24 938	23 338	23 338	23 338	21 182
Soliditet (%)	44	45	42	38	39
Likviditet	22	151	176	99	140
Justerad likviditet	102				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	669	669	669	669	669
Total låneskuld (tkr)	7 711	8 043	8 364	8 696	9 035
Låneskuld (kr/kvm*)	1 412	1 473	1 531	1 593	1 655
Underhållsfond (tkr)	2 131	3 056	2 985	2 776	3 657
Avskrivning (kr/kvm*)	64	64	58	58	58
Räntekostnader (kr/kvm*)	35	38	40	41	57
Räntekänslighet (%)	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.

REB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagaren i Oskarshamn
Org nr 732800-0398

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 165	0	3 056 118	2 848 890	673 439
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	673 439	-673 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			273 000	-273 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 198 276	1 198 276	
Årets resultat					-439 241
Belopp vid årets utgång	523 165	0	2 130 842	4 447 605	-439 241

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 273 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 167 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 522 328,71
Årets resultat	-439 241,42
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-273 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 198 276,00
Summa till stämmans förfogande	4 008 363,29

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 008 363,29
-------------------------	---------------------

[Signature]

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 799 455	3 800 932
Summa rörelseintäkter		3 799 455	3 800 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 059 199	-1 956 169
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 454	-279 350
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 198 276	-167 502
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-148 482	-168 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 572	-348 572
Summa rörelsekostnader		-4 047 983	-2 920 133
Rörelseresultat		-248 528	880 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 950	950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 663	-208 310
Summa finansiella poster		-190 713	-207 360
Årets resultat		-439 241	673 439

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-439 241	673 439
Reservering till fond för yttre underhåll	-273 000	-239 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 198 276	167 502
Överföring till balanserat resultat	486 035	601 941

Pek

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

14 027 059

14 375 631

Inventarier och installationer

Not 9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

14 027 059

14 375 631

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**14 027 559****14 376 131****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

498 153

489 405

Övriga kortfristiga fordringar

371

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

95 818

134 171

Summa kortfristiga fordringar

594 342

623 582

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

400 000

700 000

Summa kortfristiga placeringar

400 000

700 000

Summa omsättningstillgångar**994 342****1 323 582****Summa tillgångar****15 021 901****15 699 713***9/11*

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	523 165	523 165
Fond för yttre underhåll	2 130 842	3 056 118
Summa bundet eget kapital	2 654 007	3 579 283

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 447 605	2 848 890
Årets resultat	-439 241	673 439
Summa fritt eget kapital	4 008 363	3 522 329

Summa eget kapital

Not 13 **6 662 370** **7 101 611**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 917 439	7 721 315
Summa långfristiga skulder		3 917 439	7 721 315

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 793 876	321 376
Leverantörsskulder		159 642	263 099
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 336	7 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 910	1 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	478 328	283 242
Summa kortfristiga skulder		4 442 092	876 786

Summa skulder

8 359 531 **8 598 101**

Summa eget kapital och skulder

15 021 901 **15 699 713**

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 652 200	3 652 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	129 012	130 612
	Hysesintäkt övrigt	8 640	14 040
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 283	4 082
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokaltidare	320	-2
		3 799 455	3 800 932
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-155 784	-65 863
	El	-103 658	-107 729
	Uppvärmning	-672 671	-704 662
	Vatten	-200 168	-206 229
	Renhållning	-87 901	-86 676
	Bevakningskostnader	-13 668	-16 630
	TV, bredband, iptelefoni	-201 172	-201 168
	Obligatoriska besiktningar	-21 250	-33 719
	Serviceavtal	-31 687	-16 073
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-407 724	-367 194
	Försäkringar	-62 268	-53 750
	Fastighetsskatt	-100 410	-91 670
	Ovriga driftkostnader	-838	-4 806
		-2 059 199	-1 956 169
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 601	-9 138
	Förvaltningskostnader	-178 288	-186 983
	Kostnader överlåtelse och pant	-9 975	-4 095
	Föreningsverksamhet	-17 046	-15 410
	Kontorsutrustning och -material	-3 895	-848
	Konsulter	0	-3 263
	Förbrukningsinventarier	-19 260	-10 021
	Medlemsavgifter HSB	-29 963	-29 963
	Stämma och styrelse	-25 426	-19 629
		-293 454	-279 350
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-27 330	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-591 800	-106 252
	Underhåll huskropp utvändigt	-271 900	-61 250
	Underhåll mark och utemiljö	-112 795	0
	Underhåll garage och bilplatser	-181 675	0
	Underhåll övrigt	-12 776	0
		-1 198 276	-167 502
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 750	-54 755
	Löner extra ersättningar *	-14 600	-31 200
	Vicevårdsarvode	-51 600	-50 583
	Ovriga arvoden	-3 000	-2 700
	Ovriga personalkostnader	0	-107
	Revisionsarvode	-3 000	-2 700
	Sociala avgifter	-20 532	-24 896
	Utbildning	0	-1 600
		-148 482	-168 541
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-331 454	-331 454
	Markanläggningar	-17 118	-17 118
		-348 572	-348 572

R24



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 529 994	24 542 494
Årets investering byggnader	0	987 500
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	-11 663 917	-11 332 463
Årets avskrivningar byggnader	-331 454	-331 454
Ingående avskrivningar markanläggningar	-183 575	-166 457
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 118	-17 118
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 196 064	-11 847 492

Utgående bokfört värde

14 027 059	14 375 631
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	13 534 623	13 866 077
Bokförda värden mark	458 200	458 200
Bokförda värden markanläggningar	34 236	51 354

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	24 800 000	8 000 000	32 800 000	30 000 000
Lokaler	1964	138 000	63 000	201 000	167 000
		24 938 000	8 063 000	33 001 000	30 167 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	81 933	81 933
Årets utrangering	-4 812	0
Utgående anskaffningsvärden	77 121	81 933
Ingående avskrivningar	-81 933	-81 933
Årets utrangering	-4 812	0
Utgående avskrivningar	-77 121	-81 933
Utgående bokfört värde	0	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	65 645	62 478
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	8 375	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 764	16 764
Förutbetald administration	0	50 023
Upplupna ränteintäkter	200	350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 834	4 556
	95 818	134 171

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-05-31	400 000	700 000
			400 000	700 000

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 165	0	3 056 118	2 848 890	673 439
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	673 439	-673 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			273 000	-273 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 198 276	1 198 276	
Årets Resultat					-439 241
Belopp vid årets utgång	523 165	0	2 130 842	4 447 605	-439 241

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-09-30	4,04%	2020-09-30	3 612 500 *	150 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,02%	2021-03-01	1 194 043	40 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,02%	2022-09-30	2 904 772	141 376
				7 711 315	331 376

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 917 439
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 325 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 054 435
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	15 634 000	15 634 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 332	7 097
Slutskatteskuld föregående år	4	2
	8 336	7 099

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 425	1 275
Arbetsgivaravgifter	485	695
	1 910	1 970



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

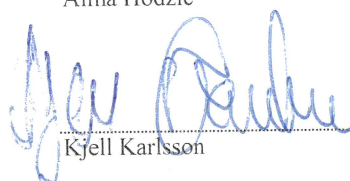
Upplupna löner och arvoden	0	4 200
Upplupna sociala avgifter	0	687
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 880	112 743
Upplupna räntekostnader	1 015	1 049
Upplupen revision	9 600	9 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror	307 171	155 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 662	0
	478 328	283 242

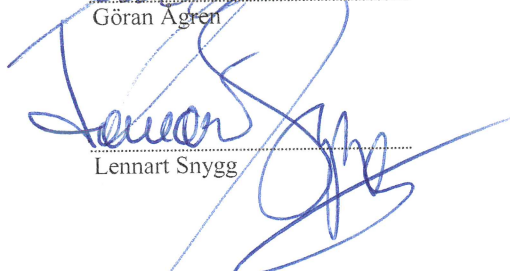
Oskarshamn 1/4 2020


Alma Hodzic


Göran Agren

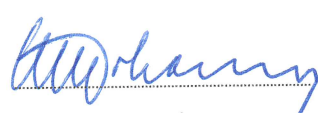

Kerstin Bergström

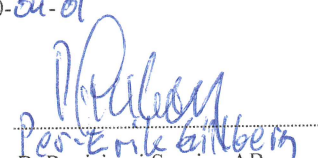

Kjell Karlsson


Lennart Snygg


Niklas Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-01-01


Karl-Gerhard Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Eriksson
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 2019.

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 2019 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 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.

Red

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 2019 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 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.

Oskarshamn den 1 / 4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karl-Gerhard Johansson
Av föreningen vald revisor