



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Repslagaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Repslagaren med säte i LUND org.nr. 745000-1388 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 25	1943-09-30	1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 337
Totalt 29 objekt		1 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 19 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Falck	Ordförande
Axel Nelson	Ledamot
Helga Reesalu	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Axel Nelson, Kerstin Falck och Helga Reesalu.

Revisorer har varit: Bertil Ingelström, vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-08.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 10 april 2024 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2024 har följande underhåll utförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Underhållsarbeten på husets sockel
- Oljning av husets ytterdörrar

Framtida underhåll

Under 2025 planerar föreningen utföra:

- Statusbesiktning av värmeledningssystemet
- Rensning av dag- och spillvattenledningar
- Byte av de franska balkongernas räcken

Under 2026 planerar föreningen utföra:

- Inga planerade åtgärder för året

Under 2027 planerar föreningen utföra:

- Smärre måleriarbeten
- Byte av belysning utomhus

Under 2028 planerar föreningen utföra:

- Omläggning av plattor på gården
- Byte av fönster till allmänutrymmen

Under 2029 planerar föreningen utföra:

- Renovering fjärrvärmecentral

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer, Avtalstyp

Kraftingen Nät / Vattenfall, elavtal

Kraftingen Nät, uppvärmning med fjärrvärme

Tele2, kabel-TV

Telenor, bredband

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning och underhållsplansavtal

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	30	125	121	34	188
Skuldsättning, kr/kvm	4 139	4 139	4 139	4 139	4 139
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 139	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	335	328	287	336	242
Årsavgifter, kr/kvm	881	781	744	722	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	88	91	90	88
Totala intäkter, kr/kvm	901	890	818	803	816
Nettoomsättning, tkr	1 187	1 147	1 094	1 074	1 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	-30	-59	-162	27
Soliditet, %	3	6	6	7	10

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 55 540 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 30 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +5% fr.o.m. 2025-01-01.

För att kunna finansiera framtida underhåll och återinvesteringar kommer årsavgiften att behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 000	0	0	42 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	5 000	0	0	5 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	325 804	0	22 750	348 554
S:a bundet eget kapital, kr	372 804	0	22 750	395 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 580	-29 919	-22 750	-36 089
Årets resultat, kr	-29 919	29 919	-178 543	-178 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 339	0	-201 293	-214 632
S:a eget kapital, kr	359 465	0	-178 543	180 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 339
Årets resultat, kr	-178 543
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-214 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-214 632

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 187 428	1 146 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 555	43 156
Summa Rörelseintäkter		1 203 983	1 189 699

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-932 785	-847 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 212	-48 784
Personalkostnader	Not 6	-48 197	-34 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-206 619	-206 619
Summa Rörelsekostnader		-1 242 813	-1 138 256

Rörelseresultat		-38 830	51 443
------------------------	--	----------------	---------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-139 813	-81 427
Summa Finansiella poster		-139 713	-81 362

Resultat efter finansiella poster		-178 543	-29 919
--	--	-----------------	----------------

Resultat före skatt		-178 543	-29 919
----------------------------	--	-----------------	----------------

Årets resultat		-178 543	-29 919
-----------------------	--	-----------------	----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 5 337 516 5 544 135

Summa Materiella anläggningstillgångar

5 337 516 5 544 135

Summa Anläggningstillgångar

5 337 516 5 544 135

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 4 720 5 136

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 32 022 38 619

Summa Kortfristiga fordringar

36 742 43 755

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 625 294 569 754

Summa Kassa och bank

625 294 569 754

Summa Omsättningstillgångar

662 036 613 509

Summa Tillgångar

5 999 552 6 157 643

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 000	42 000
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	348 554	325 804
Summa Bundet eget kapital	395 554	372 804

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-36 089	16 580
Årets resultat	-178 543	-29 919
Summa Ansamlad förlust	-214 633	-13 339

Summa Eget kapital

180 921 359 465

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 078 000	2 078 000
Summa Långfristiga skulder		2 078 000	2 078 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 456 000	3 456 000
Leverantörsskulder	Not 15	118 971	99 252
Skatteskulder	Not 16	2 463	5 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 054	13 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	145 142	145 081
Summa Kortfristiga skulder		3 740 630	3 720 178

Summa Skulder

5 818 630 5 798 178

Summa Eget kapital och skulder

5 999 552 6 157 643

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-38 830	51 443
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	206 619	206 619
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

206 619	206 619
---------	---------

Erhållen ränta	100	20
----------------	-----	----

Erlagd ränta	-137 661	-78 413
--------------	----------	---------

Övriga poster	0	45
---------------	---	----

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

30 227	179 714
--------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 013	-12 242
--	-------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 300	2 229
---	--------	-------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

25 313	-10 013
--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

55 540	169 701
--------	---------

Årets kassaflöde

55 540	169 701
--------	---------

Likvida medel vid årets början

569 754	400 053
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

625 294	569 754
---------	---------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 096 860	1 044 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	25 411	41 967
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 028	56 028
	Övriga primära intäkter	9 157	3 936
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 187 456	1 146 543
	Avgiftsbortfall	-28	0
	<i>Summa</i>	-28	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 187 428	1 146 543
I årsavgiften ingår kabel-TV, el, värme och vatten.			
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 555	43 156
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 555	43 156
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-59 478	-17 396
	Reparationer	-64 605	-61 464
	Planerat underhåll	-12 250	0
	El	-133 011	-153 776
	Uppvärmning	-250 300	-236 216
	Vatten	-64 599	-48 332
	Sophämtning	-73 102	-75 370
	Fastighetsförsäkring	-10 241	-7 603
	Kabel-TV och bredband	-84 138	-82 458
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 270	-46 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 928	-119 185
	Övriga driftkostnader	-11 862	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-932 785	-847 882

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 667	0
	Administrationskostnader	-40 672	-21 018
	Extern revision	0	-14 750
	Konsultkostnader	-1 750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 123	-13 017
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 212	-48 784
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Revisionsarvode	-12 000	0
	Sociala avgifter	-6 197	-4 972
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 197	-34 972
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-181 052	-181 052
	Avskrivning på markanläggning	-25 567	-25 567
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-206 619	-206 619
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	100	65
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	100	65
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-133 915	-76 302
	Övriga räntekostnader	-5 898	-5 125
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-139 813	-81 427

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 272 011	8 272 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 238 967	1 238 967
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 524 978	9 524 978
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 980 844	-3 774 225
	Årets avskrivningar	-206 619	-206 619
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 187 462	-3 980 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 337 516	5 544 135
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	33 800 000	33 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 234 000	6 234 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 234 000	6 234 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	4 720	5 136
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 720	5 136
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	2 771	1 928
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 251	36 691
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	32 022	38 619
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	550	550
	Bankkonto 1	620 729	564 064
	Bankkonto 2	4 015	5 139
	<i>Summa Kassa och bank</i>	625 294	569 754

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,41%	2025-12-28	2 078 000	0
SEB	3,57%	2026-08-28	2 078 000	0
SEB	3,87%	2025-08-28	1 378 000	0
			5 534 000	0
Långfristig del			2 078 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 456 000	
Kortfristig del			3 456 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Leverantörsskulder

2024-12-31

2023-12-31

Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	118 971	99 252
Summa Leverantörsskulder	118 971	99 252

Not 16 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

Skatteskulder		
Skatteskulder	2 463	5 874
Summa Skatteskulder	2 463	5 874

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	13 970	13 970
Övriga kortfristiga skulder	4 084	0
Summa Övriga skulder	18 054	13 970

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	78 248	80 159
Upplupna räntekostnader	7 573	5 421
Övriga upplupna kostnader	59 321	59 501
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 142	145 081

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lund 2025-5-5



Kerstin Falck



Axel Nelson



Helga Reesalu

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-5-5



Bertil Ingelström
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Repslagaren

Organisationsnummer 745000-1388

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Brf Repslagaren för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har dessutom ansvar för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och ändamålsenlig grund för uttalanden nedan.

Uttalanden

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

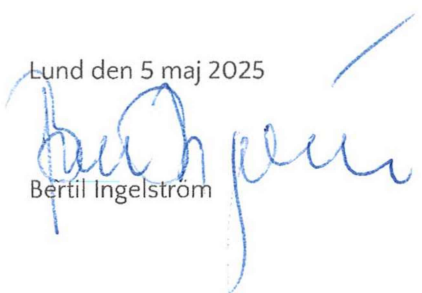
- att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund den 5 maj 2025

Bertil Ingelström



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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