

# Årsredovisning

för

## Brf Repstegen

788000-0430

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflöde	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Repstegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 20 år och revideras årligen.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Lena Söderström	Ordförande
Marielle Erixon	Sekreterare
Ulla Lindbäck	
Carina Jonsson	
Rickard Ivarsson	

#### *Styrelsesuppleanter*

Lars Törnsten
Tommy Nilsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2025
2025
2026
2025
2026

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2025
2025

Under verksamhetsåret har 7 protokollförda sammanträden hållits.

#### *Ordinarie revisorer*

Andreas Lundin
----------------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2025
------

*a*

**Valberedning**

Birgitta Henriksson

Åsa Lundin

**Övriga förtroendevalda**

Anders Näslund

Vicevärd

**Valda t.o.m. årsstämman**

2025

2025

**Fastighetsfakta**

Föreningen äger fastigheten Repstegen 1 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1967-1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 196 kvm varav 4 872 kvm utgör bostadsyta och 1 324 kvm utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 60 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
	2 rum o kokvrå
6	
12	2 rok
31	3 rok
6	4 rok
5	5 rok

Föreningen har 28 parkeringsplatser i garage, 27 platser på parkeringsdäcket samt 10 platser i markplan. Alla utom två är utrustade med motorvärmare.

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstugor, hus A och C

Fritidslokal, hus B

Hobbylokal, hus D

Övernattningsrum, hus D

**Förvaltning**

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

**Avtal**

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

TV & internet

El

**Leverantör**

Fastighetscompetens AB

Ekoni Redovisning AB

Tele2

Hemab

*o*

### **Årets investeringar och underhåll**

Ny kompressor till värmepump har installerats i B-huset.  
Betongtak och pelare inne i garaget har åtgärdats.  
.Föreningens vägar har lagats.  
Ny kantsten har satts vid A-huset.  
Två frekvensomvandlare har köpts och installerats.

### **Planerade investeringar och underhåll**

Sotning av kanaler  
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och medlemsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 73  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid årets slut: 75

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.  
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

*al*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 305	3 219	3 147	3 165	2 996
Resultat efter finansiella poster	-230	-170	127	178	122
Balansomslutning	20 052	20 606	21 113	21 307	21 930
Soliditet (%)	25	25	25	24	23
Kassalikviditet (%)	17	15	13	9	23
Taxeringsvärde, tkr	27 000	27 000	27 000	20 967	20 967
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	649	631	616	620	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 312	2 367	2 423	2 478	2 534
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 940	3 010	3 081	3 152	3 222
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	63	114	120	108
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	164	170	145	142	136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	96

### Upplysning vid förlust

Föreningen höjer medlemsavgifterna med 5% för att uppnå ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 110 793	1 055 897	160 600	-170 201	5 157 089
Disposition av föregående års resultat:		9 002	-179 203	170 201	0
Årets resultat				-230 456	-230 456
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 110 793</b>	<b>1 064 899</b>	<b>-18 603</b>	<b>-230 456</b>	<b>4 926 633</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 603
årets förlust	-230 456
	<b>-249 059</b>

behandlas så att lanspråktagande av yttre underhållsfond	-150 000
avsättning till yttre fond	81 000
i ny räkning överföres	-180 059
	<b>-249 059</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*M*

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 305 034	3 218 987
Övriga rörelseintäkter	3	24 160	17 405
		<b>3 329 194</b>	<b>3 236 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer- och underhåll	4	-312 514	-151 403
Driftkostnader	5	-1 855 055	-1 942 689
Övriga externa kostnader	5	-175 726	-150 360
Personalkostnader	6	-55 739	-45 625
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-566 301	-559 427
		<b>-2 965 336</b>	<b>-2 849 504</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>363 858</b>	<b>386 888</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-594 316	-557 097
		<b>-594 314</b>	<b>-557 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-230 456</b>	<b>-170 201</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-230 456</b>	<b>-170 201</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-230 456</b>	<b>-170 201</b>

a

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	19 185 313	19 751 614
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
		<b>19 185 313</b>	<b>19 751 614</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 185 313</b>	<b>19 751 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 582	0
Övriga fordringar		100	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	112 585	104 461
		<b>117 267</b>	<b>104 469</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	749 491	749 491
		<b>749 491</b>	<b>749 491</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>866 758</b>	<b>853 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 052 071</b>	<b>20 605 574</b>

*2*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 110 793	4 110 793
Fond för yttre underhåll		1 064 899	1 055 897
		<b>5 175 692</b>	<b>5 166 690</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 603	160 600
Årets resultat		-230 456	-170 201
		<b>-249 059</b>	<b>-9 601</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 926 633</b>	<b>5 157 089</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 994 411	9 803 143
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 994 411</b>	<b>9 803 143</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15	3 051	1 572
Skulder till kreditinstitut		4 328 732	4 863 732
Inre reparationsfond	16	153 098	157 775
Leverantörsskulder		47 429	89 932
Övriga skulder		34 404	48 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	564 313	483 821
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 131 027</b>	<b>5 645 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 052 071</b>	<b>20 605 574</b>

*a*

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-230 456	-170 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		566 301	559 427
Betald skatt		-18 352	17 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>317 493</b>	<b>406 882</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 582	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 124	-5 019
Förändring av leverantörsskulder		-42 503	38 458
Förändring av kortfristiga skulder		79 969	-45 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>342 253</b>	<b>394 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-436 998
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-436 998</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-343 732	-343 732
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-343 732</b>	<b>-343 732</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 479</b>	<b>-385 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		747 919	1 133 744
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>746 441</b>	<b>747 919</b>

*a*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	65 år
Värme	25-50 år
Tak	50 år
Sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Restpost	50 år
Innerdörrar/portar	50 år
Parkeringsdäck	50 år
Markinventarier	15 år
Maskiner & inventarier	5 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

*a*

## **Finansiella instrument**

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

## **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till verksamheten.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

*a*

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

*a*

## Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	16 419 800	16 419 800
	<b>16 419 800</b>	<b>16 419 800</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 056 482	2 916 371
Hyror garage	75 950	76 440
Hyror P-platser	65 683	69 300
Elavgifter	106 919	156 876
	<b>3 305 034</b>	<b>3 218 987</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	5 730	3 938
Pantsättningsavgifter	1 146	525
Övriga fakturerade kostnader	17 284	12 942
	<b>24 160</b>	<b>17 405</b>

## Not 4 Reparationer- och underhåll

	2024	2023
Reparationer och underhåll	310 177	79 405
Reparation och underhåll tvättstuga	2 337	0
Planerat underhåll	0	71 998
	<b>312 514</b>	<b>151 403</b>

## Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	257 344	257 554
Inre skötsel/städ	74 594	70 896
Snö- och halkbekämpning	88 215	133 999
Utemiljö	19 621	39 914
Övriga fastighetskostnader	4 354	0
	<b>444 128</b>	<b>502 363</b>

a

**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	595 225	675 043
Uppvärmning	155 789	151 536
Vatten och avlopp	266 191	229 094
Sophantering och återvinning	102 325	100 170
	<b>1 119 530</b>	<b>1 155 843</b>

**Övriga driftskostnader**

Fastighetsförsäkringar	89 021	86 403
Kabel- och digital-TV	121 376	117 080
	<b>210 397</b>	<b>203 483</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

Fastighetsskatt	81 000	81 000
	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ersättningar till revisor	15 406	14 875
Ekonomisk förvaltning	117 011	106 512
Övriga externa kostnader	43 309	28 973
	<b>175 726</b>	<b>150 360</b>

**Not 6 Styrelsearvoden**

**2024**                      **2023**

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse	46 400	37 600
	<b>46 400</b>	<b>37 600</b>

**Sociala kostnader**

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 339	8 025
	<b>9 339</b>	<b>8 025</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**55 739**                      **45 625**

**Not 7 Avskrivningar**

**2024**                      **2023**

Avskrivningar byggnader	552 692	540 892
Avskrivningar markanläggningar	13 609	11 919
Avskrivningar på inventarier och verktyg	0	6 616
	<b>566 301</b>	<b>559 427</b>

*a*

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	589 083	557 097
Övriga räntekostnader	5 233	0
	<b>594 316</b>	<b>557 097</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 833 437	27 429 243
Inköp	0	404 194
Mark	187 409	187 409
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 020 846</b>	<b>28 020 846</b>
Ingående avskrivningar	-8 396 055	-7 855 163
Årets avskrivningar	-552 692	-540 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 948 747</b>	<b>-8 396 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 072 099</b>	<b>19 624 791</b>
Taxeringsvärden bostäder	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 10 Markinventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 030	171 226
Inköp	0	32 804
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 030</b>	<b>204 030</b>
Ingående avskrivningar	-77 207	-65 288
Årets avskrivningar	-13 609	-11 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 816</b>	<b>-77 207</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 214</b>	<b>126 823</b>

*a*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 645	164 645
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 645</b>	<b>164 645</b>
Ingående avskrivningar	-164 645	-158 029
Årets avskrivningar	0	-6 616
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-164 645</b>	<b>-164 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	63 483	67 627
Tele2	30 731	30 344
Bostadsrätterna	6 490	6 490
Coor	6 243	
Felutbet avs annan förening	5 638	
	<b>112 585</b>	<b>104 461</b>

**Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Kortränta	7 185,8498	749 491	749 491	817 606
		<b>749 491</b>	<b>749 491</b>	<b>817 606</b>

*a*

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 784055	4,47	2030-09-30	3 520 000	3 608 000
Stadshypotek 822658	4,38	2026-06-01	3 518 143	3 613 875
Stadshypotek 644714	1,72	2025-04-30	2 765 000	2 845 000
Stadshypotek 680745	4,25	2025-03-27	1 340 000	1 380 000
Stadshypotek 911195	2,9	2028-09-30	3 180 000	3 220 000
			<b>14 323 143</b>	<b>14 666 875</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 328 732	4 863 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 604 483 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

#### Not 15 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	3 051	1 572

#### Not 16 Medlemmarnas underhållsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	157 775	178 456
Uttag under året	-4 677	-20 681
	<b>153 098</b>	<b>157 775</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	34 625	35 669
Förutbetalda årsavgifter	270 138	250 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 550	197 393
	<b>564 313</b>	<b>483 821</b>

*a*

**Not 18 Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

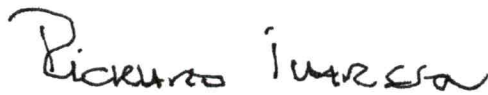
Härnösand den 26 mars 2025




Lena Söderström  
Ordförande



Marielle Erixon



Rickard Ivarsson



Carina Jonsson



Ulla Lindbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025



Andreas Lundin  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Repstegen

Org.nr 788000-0430

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repstegen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

**Revisorns ansvar**

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repstegen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 26 mars 2025



Andreas Lundin  
Auktoriserad revisor