

Årsredovisning för
Brf Repslagaren 18
769631-1526

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	7-8
Underskrifter	8-9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Repslagaren 18, 769631-1526 får härmed avge årsredovisning för 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Fastighetsskötseln har under året, inklusive gemensamhetsanläggningen skötts av VedFast AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 27 stycken fördelade på 22 stycken bostadsrättslägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar .

Styrelsesammansättning

Ordförande

Martin Oja

Ordinarie ledamöter

Jessica Nordhlander

Robert Steiner

Revisor

Torgny Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 8 stycken styrelsemöten hållits.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2024-08-22.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 18, Norrköping

Adress: C/o FF Fastighatsservice AB

Byggår: 1961

Taxeringsvärde: 34 477 000 kronor varav byggnadsvärde 26 435 000 kronor

Total boyta: 1745 m²

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Norrköpings kommun. Avtalsperiodens längd är 20 år.

Tomrättsavgälden är 105 876 kronor per år.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1

2 rum och kök: 22

3 rum och kök: 5

Antal medlemmar vid årets ingång: 27 stycken

Tillkommande medlemmar: 1 stycken

Avgående medlemmar: 1 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 27

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning på 25%, hyrorna 5%.

Påbörjade renovering av torkrummet.

Målat om betonggrunden på fastigheten.

Under året har vi i styrelsen arbetat med att vända vårt kassaflöde till det positiva genom att se över vilka utgifter vi kan minska samt hur vi kan öka våra intäkter.

Vi har dragit in arvodat för styrelsen tills vi börjar gå med positivt resultat igen och vi har ökat avgifterna och hyrorna på lägenheter, garage och parkeringsplatser.

Vi har haft en kontinuerlig dialog med banken för att komma överens om hur vi uppfyller deras krav för att få bättre räntor. När vi kommer överens har vi för avsikt att binda räntorna under kommande år.

Då inget i underhållsplanen har varit akut att åtgärda under året så har vi valt att skjuta på dess kostnader till nästkommande år på grund av vårt ekonomiska läge.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåretSlutförande av renovering torkrum.

Slutförande av renovering torkrum.

Försöker följa underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 895 367	1 659 699	1 345 732
Resultat efter finansiella poster	-873 304	-766 347	-435 812
Soliditet, %	49,1	49,9	50,4
Balansomslutning	57 434 233	58 252 376	59 248 530
Årsavgift per kvm	768	627	513
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	71	65	
Skuldsättning per kvm total yta	16 509		
Lån per kvm	16 509	16 509	16 677
Elkostnad per kvm	27	53	39
Värmekostnad per kvm	125	86	67
Vattenkostnad per kvm	46	45	31
Sparande per kvm	-169	-108	
Räntekänslighet %	21	26	

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 287 040	87 250	-523 062	-766 347
Resultat disp enligt stämmobeslut			-766 347	766 347
Fonddispoenl årsstämmobeslut		87 250	-87 250	
Årets resultat				-873 304
Belopp vid årets slut	30 287 040	174 500	-1 376 659	-873 304

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 376 659
årets resultat	-873 304
Totalt	-2 249 963
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt EK plan	87 250
balanseras i ny räkning	-2 337 213
Summa	-2 249 963

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och de höga räntekostnaderna, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 895 367	1 659 699
Övriga rörelseintäkter		4 387	23 629
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 899 754	1 683 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-600 109	-506 037
Övriga externa kostnader		-77 837	-107 654
Avskrivningar		-577 535	-578 525
Summa rörelsekostnader		-1 255 481	-1 192 216
Rörelseresultat		644 273	491 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		270	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 517 847	-1 207 924
Summa finansiella poster		-1 517 577	-1 207 786
Resultat efter finansiella poster		-873 304	-716 674
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-873 304	-716 674
Skatter			
Årets resultat		-873 304	-766 347

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	56 935 320	57 512 855
Summa materiella anläggningstillgångar		56 935 320	57 512 855
Summa anläggningstillgångar		56 935 320	57 512 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 224	4 558
Övriga fordringar		13 597	46 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 416	10 485
Summa kortfristiga fordringar		57 237	61 089
Kassa och bank			
Kassa och bank		441 676	678 432
Summa kassa och bank		441 676	678 432
Summa omsättningstillgångar		498 913	739 521
SUMMA TILLGÅNGAR		57 434 233	58 252 376

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 287 040	30 287 040
Fond för yttre underhåll		174 500	87 250
Summa bundet eget kapital		30 461 540	30 374 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 376 659	-523 062
Årets resultat		-873 304	-766 347
Summa fritt eget kapital		-2 249 963	-1 289 409
Summa eget kapital		28 211 577	29 084 881
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	-	28 515 645
Summa långfristiga skulder		-	28 515 645
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	28 808 865	293 220
Leverantörsskulder		71 477	97 255
Skatteskulder		100 453	49 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	241 861	211 702
Summa kortfristiga skulder		29 222 656	651 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 434 233	58 252 376

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-873 304	-766 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	577 535	578 525
	<u>-295 769</u>	<u>-187 822</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-295 769	-187 822
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 852	-45 784
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 161	63 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-236 756	-170 193
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-293 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-293 220
Årets kassaflöde	-236 756	-463 413
Likvida medel vid årets början	678 432	1 141 845
Likvida medel vid årets slut	441 676	678 432

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 340 407	1 094 328
Hysesintäkter p-plats & garage	96 283	59 575
Hyra bostäder	353 496	412 622
Hyra lokal	103 180	88 630
Hyra övriga objekt	7 131	9 600
Hysesrabatt	-5 100	-5 100
Öresutjämn.	-30	44
Summa	1 895 367	1 659 699

Not 2 Driftskostnader

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Serviceavtal	450	
Reparation & Underhåll	19 671	7 088
El	46 566	92 177
Värme	218 638	149 293
Vatten	79 864	77 893
Sophantering	34 897	32 751
Övriga driftskostnader		1 523
Försäkringspremie	43 368	39 436
Tomträttsavgäld	105 876	105 876
Fastighetsavgift	50 780	
Summa	600 109	506 037

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 669 905	58 669 905
	<u>58 669 905</u>	<u>58 669 905</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 157 050	-578 525
-Årets avskrivning enligt plan	-577 535	-578 525
	<u>-1 734 585</u>	<u>-1 157 050</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 935 320	57 512 855
Bokfört värde byggnader	56 117 959	56 695 494
Bokfört värde markanläggning	817 361	817 361
	<u>56 935 320</u>	<u>57 512 855</u>

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 281063	2025-03-24	4,45	28 808 865	28 808 865
			<u>28 808 865</u>	<u>28 808 865</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-	293 220
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			28 808 865	28 515 645
			<u>28 808 865</u>	<u>28 808 865</u>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			-	1 172 880
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl, omsatta lån)			28 808 865	27 342 765

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	29 322 000	29 322 000
Summa ställda säkerheter	29 322 000	29 322 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	96 042	101 983
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	109 413	76 538
Upplupna kostnader	36 406	33 181
	<u>241 861</u>	<u>211 702</u>

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signering

Martin Oja
Styrelseordförande

Jessica Nordlander

Robert Steiner

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Torgny Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 mars 2025



ÅR.pdf

(1390388 byte)

SHA-512: 8bcac0f794cb3f880a95f74c739912c33238e
ee94b13d86e80be338a7e57db95c9a662e4305b9840fc4
6ff47aa59355f8630e160307f4fe834258027d754f46f

Underskrifter

2025-03-28 06:37:38 (CET)



Martin Tobias Oja

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 08:17:02 (CET)



Jessica Sara Nordhlander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 09:57:12 (CET)



Herman Robert Steiner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 11:15:32 (CET)



Torgny Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e49b3681bb3579a00cfa458347aa679d54c84daaf065b6155666c24009914ec2dc135d1373666a29447a6dbae56d98f2411bb350ed11b7e28be9fdab6f7d9
08d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.