

Årsredovisning för
Brf Repslagaren 18
769631-1526

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Repslagaren 18, 769631-1526 får härmed avge årsredovisning för 2023

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-Fastighetservice AB.

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

Vid årets utgång var medlemsantalet 28 stycken fördelade på 22 stycken bostadsrättslägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar .

Styrelsesammansättning

Ordförande

Johan Andersson

Ordinarie ledamöter

Martin Oja

Robert Steiner

Revisor

Torgny Nilsson

Firmateckning

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

Sammanträden

Under bokföringsåret har 6 stycken styrelsemöten hållits.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2023-12-12.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 18, Norrköping

Adress: C/o FF Fastighetservice 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: 0 stycken
Antal medlemmar vid årets utgång: 28

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Köpte in och installerade ett torkskåp till tvättstugan.

Flerårsöversikt

	2023	<i>Belopp i kr</i> 2022
Nettoomsättning	1 659 699	1 345 732
Resultat efter finansiella poster	-766 347	-435 812
Soliditet, %	49,9	50,4
Balansomslutning	58 252 376	59 248 530
Årsavgift per kvm	627	513
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	65	
Lån per kvm	16 509	16 677
Elkostnad per kvm	53	39
Värmekostnad per kvm	86	67
Vattenkostnad per kvm	45	31
Sparande per kvm	-108	
Räntekänslighet %	26	

Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	30 287 040			-435 812
Resultat disp enligt stämmobeslut			-435 812	435 812
Fonddispoenl årsstämmobeslut		87 250	-87 250	
Årets resultat				-766 347
Belopp vid årets slut	30 287 040	87 250	-523 062	-766 347

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-523 062
årets resultat	-766 347
Totalt	-1 289 409
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt EK plan	87 250
balanseras i ny räkning	-1 376 659
Summa	-1 289 409

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 659 699	1 345 732
Övriga rörelseintäkter		23 629	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 683 328	1 345 732
Rörelsek^ostnader			
Driftskostnader	2	-555 710	-704 051
Övriga externa kostnader		-107 654	-119 418
Personalkostnader	3	-	-50 465
Avskrivningar		-578 525	-578 525
Summa rörelsekostnader		-1 241 889	-1 452 459
Rörelseresultat		441 439	-106 727
Finansiella p^oster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		138	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 207 924	-329 085
Summa finansiella poster		-1 207 786	-329 085
Resultat efter finansiella poster		-766 347	-435 812
B^o kslutsdisp^o siti^o ner		-766 347	-435 812
Skatter			
Årets resultat		-766 347	-435 812

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	57 512 855	58 091 380
Summa materiella anläggningstillgångar		57 512 855	58 091 380
Summa anläggningstillgångar		57 512 855	58 091 380
Omsättningstillgångar			
<i>K° rtfriktiga f° rdringar</i>			
Kundfordringar		4 558	3 905
Övriga fordringar		46 046	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 485	11 400
Summa kortfristiga fordringar		61 089	15 305
<i>Kassa ° ch bank</i>			
Kassa och bank		678 432	1 141 845
Summa kassa och bank		678 432	1 141 845
Summa omsättningstillgångar		739 521	1 157 150
SUMMA TILLGÅNGAR		58 252 376	59 248 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 287 040	30 287 040
Fond för yttre underhåll		87 250	-
Summa bundet eget kapital		<u>30 374 290</u>	<u>30 287 040</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-523 062	-
Årets resultat		-766 347	-435 812
Summa fritt eget kapital		<u>-1 289 409</u>	<u>-435 812</u>
Summa eget kapital		<u>29 084 881</u>	<u>29 851 228</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>28 515 645</u>	-
Summa långfristiga skulder		28 515 645	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	293 220	29 102 085
Leverantörsskulder		97 255	71 180
Skatteskulder		49 673	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>211 702</u>	<u>224 037</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>651 850</u>	<u>29 397 302</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 252 376</u>	<u>59 248 530</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-766 347	-435 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	578 525	578 525
	<u>-187 822</u>	<u>142 713</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-187 822	142 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-45 784	-15 305
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 413	295 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 193	422 625
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-58 669 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 669 905
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		29 322 000
Amortering av låneskulder	-293 220	-219 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-293 220	29 102 085
Årets kassaflöde	-463 413	-29 145 195
Likvida medel vid årets början	1 141 845	-
Likvida medel vid årets slut	678 432	-29 145 195

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 094 328	894 876
Hysesintäkter p-plats & garage	59 575	48 351
Hyra bostäder	412 622	325 569
Hyra lokal	88 630	72 268
Hyra övriga objekt	9 600	8 000
Hysesrabatt	-5 100	-3 400
Öresutjämn.	44	68
Summa	1 659 699	1 345 732

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Reparation & Underhåll	7 088	293 633
El	92 177	68 628
Värme	149 293	117 424
Vatten	77 893	53 971
Sophantering	32 751	32 603
Övriga driftskostnader	1 523	762
Försäkringspremie	39 436	31 155
Tomträttsavgäld	105 876	105 875
Fastighetsavgift	49 673	
Summa	555 710	704 051

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arv^o den, andra ersättningar^o och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden		38 400
Summa		38 400
Sociala kostnader		12 065
Summa		50 465

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 669 905	58 669 905
	58 669 905	58 669 905
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-578 525	-
-Årets avskrivning enligt plan	-578 525	-578 525
	-1 157 050	-578 525
Redovisat värde vid årets slut	57 512 855	58 091 380
Bokfört värde byggnader	56 695 494	57 274 019
Bokfört värde markanläggning	817 361	817 361
	57 512 855	58 091 380

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 281063	2024-03-02	4,72	28 808 865	29 102 085
			28 808 865	29 102 085
Nästa års amortering beräknas uppgå till			293 220	293 220
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			28 515 645	28 808 865
			28 808 865	29 102 085
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 172 880	1 172 880
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			27 342 765	27 635 985

N^o t 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	101 983	70 940
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	76 538	109 460
Upplupna kostnader	33 181	43 637
	211 702	224 037

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signering

Johan Andersson
Styrelseordförande

Martin Oja

Robert Steiner

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Torgny Nilsson
Auktoriserad revisor

Kommentar: