

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping

716449-4820

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar gemensamt fastigheten Snickaren 9 i Falköpings kommun. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1992 och var inflyttningsklar 1993, innehållande idag 31 bostadslägenheter i varierande storlek, lägenhetsförråd och två gästrum.

Dessutom finns gemensam tvättstuga och hobbyrum samt gemensamhetsutrymmen på varje plan.

Till fastigheten finns två garagebyggnader innehållande tillsammans 15 garageplatser, varav 10 med elbilsaddare. En publik elbilsaddare finns på parkeringen avsedd för gäster. I trädgården finns en paviljong/uteplats och boulebana.

Av föreningens 31 bostadsrätter har 2 överlåtelser skett under 2023.

Fastigheten var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I avtalet ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring och styrelseförsäkring.

Huset är anslutet till fjärrvärme.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av

Sten Gunnarsson	ordf.
Lena Pettersson	kassör
Kerstin Engström	sekreterare
Sture Johansson	ledamot
Inger Johansson	suppleant

Revisor har Elisabeth Tegehall från Tegehalls Revisionsbyrå i Falköping varit.

Styrelsen har under verksamhetsåret, utöver ordinarie föreningsstämma, hållit 8 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13.

Extra föreningsstämma avhölls 2023-06-01.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebilden och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt att man strävar efter låga driftkostnader. De historiskt låga räntenivåerna är nu ett minne blott. Vi har ändå gjort flera framtidsinvesteringar i fastigheten.

Förvaltning

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen inklusive bokslutsarbete har skötts av MB Bygg.

Den tekniska förvaltningen har skötts av MB Bygg.

Städning av trapphus och gemensamhetsutrymmen har utförts av personal från MB Bygg.

Snöröjningen har skötts av Karlgrems Bil & Transport Falköping under första halvåret. MB Bygg har snöröjt under andra halvåret. De tar även framsidan och gångvägen. Jan Kullman har skött gångvägen runt huset och framsidan fram till att MB Bygg tagit över. Jan putsar framför garagen och gång till soptunnorna..

Yttre fastighetsskötsel har skötts av MB Bygg.

Föreningen har sitt säte i Falköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande skötsel och underhåll utförts i normal omfattning.

Dessutom har följande utförts:

Montering av ventiler i garagen.

Ny nödtelefon monterad i hissen.

Nya stadgar antagna.

Bygglov har sökts och beviljats angående fasadrenoveringen.

Tätning av sockel till garagen har testats.

Nytt låssystem har monterats hos vårdtagare. Swedlock har utfört arbetet åt kommunen.

Månadsavgifterna har höjts med 5 % på grund av det ekonomiska läget.

Ljusbrunnar och trappsockel renoverad.

Fasad 37 monterad.

Underhållsplan

Underhållsplan finns upprättad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 115	2 042	2 034	1 978
Resultat efter finansiella poster	308	545	366	318
Soliditet (%)	25,9	24,3	21,7	19,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	931	888	905	887
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 107	6 341	6 567	6 800
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 816	7 076	7 328	7 589
Sparande per kvm (kr/kvm)	250	393	375	351
Räntekänslighet (%)	7,3	8,0	8,1	8,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	149	122	140	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,6	94,5	96,5	96,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 160	314 654	3 534 718	544 608	5 073 140
Disposition av föregående års resultat:		61 000	483 608	-544 608	0
Årets resultat				308 095	308 095
Belopp vid årets utgång	679 160	375 654	4 018 326	308 095	5 381 235

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 018 326
årets vinst	308 095
	4 326 421
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	61 000
	4 265 421
	4 326 421

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 115 004	2 042 067
Övriga rörelseintäkter		24 124	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 139 128	2 042 067
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-879 779	-885 043
Personalkostnader		-66 387	-56 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 565	-279 821
Summa rörelsekostnader		-1 243 731	-1 220 971
Rörelseresultat		895 397	821 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 055	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 357	-276 537
Summa finansiella poster		-587 302	-276 488
Resultat efter finansiella poster		308 095	544 608
Resultat före skatt		308 095	544 608
Årets resultat		308 095	544 608

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 671 212	19 937 603
Inventarier, verktyg och installationer	6	98 360	129 534
Summa materiella anläggningstillgångar		19 769 572	20 067 137
Summa anläggningstillgångar		19 769 572	20 067 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		74 699	171 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 214	78 210
Summa kortfristiga fordringar		135 913	249 583
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		885 178	552 915
Summa kassa och bank		885 178	552 915
Summa omsättningstillgångar		1 021 091	802 498
SUMMA TILLGÅNGAR		20 790 663	20 869 635

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		679 160	679 160
Fond för yttre underhåll		375 654	314 654
Summa bundet eget kapital		1 054 814	993 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 018 326	3 534 718
Årets resultat		308 095	544 608
Summa fritt eget kapital		4 326 421	4 079 326
Summa eget kapital		5 381 235	5 073 140
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 244 250	14 810 250
Summa långfristiga skulder		14 244 250	14 810 250
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		566 000	566 000
Leverantörsskulder		198 888	68 172
Skatteskulder		101 668	97 428
Övriga skulder		2 312	703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 310	253 942
Summa kortfristiga skulder		1 165 178	986 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 790 663	20 869 635

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		308 095	544 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 565	279 821
Betald skatt		-18 646	1 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		587 014	825 930
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		132 238	-129 268
Förändring av leverantörsskulder		130 716	-8 510
Förändring av kortfristiga skulder		48 295	-22 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		898 263	666 088
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-114 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-114 432
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-566 000	-548 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-566 000	-548 500
Årets kassaflöde		332 263	3 156
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		552 915	549 759
Likvida medel vid årets slut		885 178	552 915

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 024 040	1 930 446
Hyror lokaler	22 061	52 519
Hyror garage och parkeringsplatser	62 250	55 500
Överlåtelseavgifter	2 546	3 602
Intäkt laddstolpar	4 107	
	2 115 004	2 042 067

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband. De boende har eget elabonnemang.

Not 4 Specifikation över föreningens externa kostnader

	2023	2022
Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 120	5 050
Förbrukningsmaterial	5 828	20 051
Administrationskostnader	21 013	22 000
Hisstelefon	621	6 928
TV, bredband, telefoni	119 934	110 836
Hushållsavfall	27 209	28 645
Vatten och avlopp	71 948	68 260
Fjärrvärme	198 540	159 523
El	89 658	67 690
Renhållning/städning	29 250	30 086
Reparation och underhåll byggnad	119 597	185 212
Reparation och underhåll inventarier	2 813	3 496
Ventilationskontroll	0	0
Försäkringar	40 866	29 191
Servicekostnader	18 025	22 125
Övriga fastighetskostnader	75 400	75 400
Fastighetsskatt	51 919	49 749
Övriga kostnader	2 038	801
	879 779	885 043

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 772 214	25 772 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 772 214	25 772 214
Ingående avskrivningar	-5 834 611	-5 568 220
Årets avskrivningar	-266 391	-266 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 101 002	-5 834 611
Utgående redovisat värde	19 671 212	19 937 603
Taxeringsvärden byggnader	16 151 000	16 151 000
Taxeringsvärden mark	4 172 000	4 172 000
	20 323 000	20 323 000
Bokfört värde byggnader	18 908 002	19 174 393
Bokfört värde mark	763 210	763 210
	19 671 212	19 937 603

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 315	408 883
Inköp		114 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 315	523 315
Ingående avskrivningar	-393 781	-380 351
Årets avskrivningar	-31 174	-13 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424 955	-393 781
Utgående redovisat värde	98 360	129 534

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 980 250	12 546 250
	11 980 250	12 546 250

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 810 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 244 250	14 810 250
	14 244 250	14 810 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	566 000	566 000
	566 000	566 000

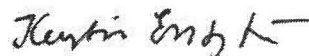
Falköping den 4 april 2024



Sten Gunnarsson
Ordförande



Lena Pettersson
Kassör



Kerstin Engström
Sekreterare



Sture Johansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2024



Elisabeth Tegehall
Godkänd revisor