



Styrelsen för Brf Repslagaren

Org.nr: 745000-1388

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Repslagaren får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 april 1943, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 september 1943 och nuvarande stadgar registrerades den 6 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1943 på fastigheten Repslagaren 25 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Helgeandsgatan 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	290
2	19	1 047
	29	1 337

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-29, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Kerstin Falck	ordförande
Axel Nelson	styrelseledamot
Helga Reesalu	styrelseledamot
Sofi Gummesson	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Camilla Bakklund från Borevision i Sverige AB.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät / Jämtkraft AB	elavtal
Kraftingen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning och underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

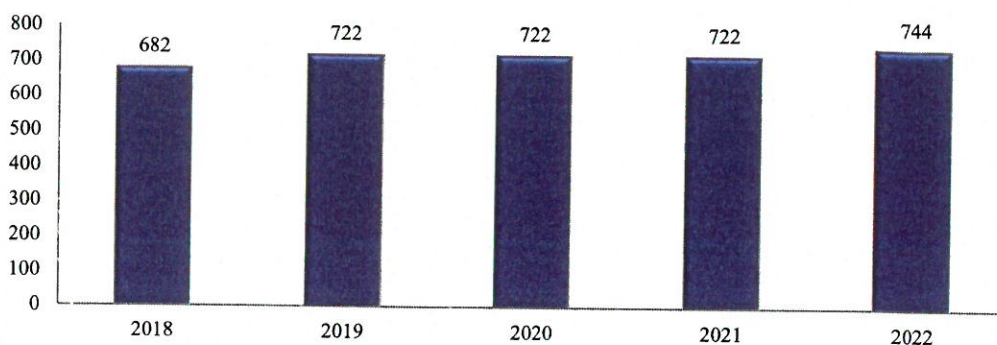
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 april 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, 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 2022 har inga större underhålls-åtgärder utförts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 744 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % from 1 januari 2023.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5.534.000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 094	1 074	1 089	1 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	-162	27	58
Eget kapital, tkr	389	449	610	584
Taxeringsvärde, tkr	33 800	24 800	24 800	24 800
-varav byggnad, tkr	14 600	11 600	11 600	11 600
Soliditet, %	6%	7%	10%	9%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	744	722	722	682
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	45	30	31	35
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	16%	22%	22%	22%
Avsätt. underhållsfond/m ² byggnadsyta	26	22	25	35
Avskrivning/m ² byggnadsyta	166	155	142	142

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 000	5 000	261 804	301 632	-161 759	448 677
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-161 759	161 759	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000		0
Årets resultat					-59 293	-59 293
Belopp vid årets utgång	42 000	5 000	296 804	104 873	-59 293	389 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

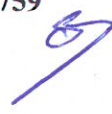
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	139 873
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-35 000
Årets resultat	-59 293
Summa till stämmans förfogande	45 580

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	45 580
-------------------------	--------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 093 860	1 073 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127	0
Summa rörelseintäkter		1 093 987	1 073 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-798 903	-923 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 090	-28 474
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 124	-37 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 375	-206 619
Summa rörelsekostnader		-1 095 492	-1 196 347
Rörelseresultat		-1 505	-122 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 030	7 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 818	-46 446
Summa finansiella poster		-57 789	-38 936
Årets resultat		-59 293	-161 759



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

5 750 753

5 529 454

Summa materiella anläggningstillgångar

5 750 753

5 529 454

Summa anläggningstillgångar

5 750 753

5 529 454

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 243

2 728

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9

367

366

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

29 903

46 376

Summa kortfristiga fordringar

31 513

49 470

Kassa och bank

Kassa

550

550

Bank

Not 11

399 503

620 482

Summa kassa och bank

400 053

621 032

Summa omsättningstillgångar

431 566

670 501

Summa tillgångar

6 182 319

6 199 955

87

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 000	42 000
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	296 804	261 804
Summa bundet eget kapital	343 804	308 804

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	104 873	301 632
Årets resultat	-59 293	-161 759
Summa fritt eget kapital	45 580	139 873

Summa eget kapital

389 384 **448 677**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 156 000	5 534 000
Summa långfristiga skulder		4 156 000	5 534 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 378 000	0
Leverantörsskulder		90 477	65 557
Aktuell skatteskuld	Not 13	4 144	2 403
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	15 181	14 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 133	134 965
Summa kortfristiga skulder		1 636 935	217 277

Summa skulder

5 792 935 **5 751 277**

Summa eget kapital och skulder

6 182 319 **6 199 955**

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-1 505	-122 823
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 375 219 870	206 619 83 796
Erhållen ränta	2 030	7 510
Erlagd ränta	-59 249	-47 013
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	162 650	44 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 957	-23 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	41 089	46 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	221 695	66 433
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-442 674	-767 006
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-442 674	-767 006
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-220 979	-700 573
<i>Likvida medel vid årets början</i>	621 032	1 321 604
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	400 053 -220 979	621 031 -700 573

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	994 812	965 868
	Konsumtionsavgift el	34 820	41 394
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	56 028	56 028
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 200	10 234
		<u>1 093 860</u>	<u>1 073 524</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	127	0
		<u>127</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-43 241	-139 978
	El	-110 791	-127 671
	Uppvärmning	-229 009	-272 515
	Vatten	-44 128	-49 028
	Renhållning	-58 969	-60 342
	TV, bredband, iptelefoni	-82 491	-84 219
	Förvaltningskostnader	-132 944	-134 626
	Försäkringar	-7 153	-6 759
	Fastighetsskatt	-44 051	-42 311
	Övriga driftskostnader	-46 126	-6 290
		<u>-798 903</u>	<u>-923 737</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-14 000	-11 250
	Övriga förvaltningskostnader	-3 061	-4 002
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 029	-13 222
		<u>-29 090</u>	<u>-28 474</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-16 124	-7 517
		<u>-46 124</u>	<u>-37 517</u>
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-181 052	-181 052
	Markanläggningar	-40 323	-25 567
		<u>-221 375</u>	<u>-206 619</u>

97

Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2062			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		8 272 011	8 272 011		
Ingående anskaffningsvärde mark		14 000	14 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		796 293	29 287		
Årets investering markanläggning		442 674	767 006		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		9 524 978	9 082 304		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 497 997	-3 316 945		
Årets avskrivningar byggnader		-181 052	-181 052		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-54 854	-29 287		
Årets avskrivningar markanläggningar		-40 323	-25 567		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 774 225	-3 552 851		
Utgående redovisat värde		5 750 753	5 529 454		
Redovisade värden byggnader		4 592 963	4 774 014		
Redovisade värden mark		14 000	14 000		
Redovisade värden markanläggningar		1 143 791	741 439		
Taxeringsvärde					
Bostäder hyreshus	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1945	14 600 000	19 200 000	33 800 000	24 800 000
		14 600 000	19 200 000	33 800 000	24 800 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				6 234 000	6 234 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				6 234 000	6 234 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				367	366
				367	366
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda försäkring				1 818	1 698
Förutbetalda kabel-TV och bredband				20 564	21 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				7 521	23 432
				29 903	46 376
Not 11 Bank					
Handelsbanken				399 503	224 106
Marginalen bank				0	396 375
				399 503	620 482

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,78%	2023-08-28	1 378 000	0
SEB	0,68%	2024-08-28	2 078 000	0
SEB	1,41%	2025-12-18	2 078 000	0
			5 534 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 156 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **1 378 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 378 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **0,98%**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **5 534 000**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 144	2 403
	4 144	2 403

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	1 364
Personalens källskatt	9 000	9 000
Arbetsgivaravgifter	6 031	-2 576
Övriga kortfristiga skulder	150	6 565
	15 181	14 353

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 853	55 348
Upplupna räntekostnader	2 407	1 838
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 873	77 778
	149 133	134 965

5/6 2023


Axel Nelson


Helga Reesalu


Kerstin Falck


Sofi Gummesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-8-14


Camilla Bakklund

BoRevision AB

Revisor vald av föreningsstämman.