

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Repslagaren
Falköping

716449-4820

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping 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

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 elbilsladdare. En publik elbilsladdare finns på parkeringen avsedd för gäster. I trädgården finns en paviljong/uteplats och boulebana.

Av föreningens 31 bostadsrätter har 2 överlåtelser skett under 2024.

Fastigheten var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

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
Ingvar Norén	suppleant

Revisor har Elisabeth Tegehall från Tegehalls Revisionsbyrå i Falköping varit.

Styrelsen har under verksamhetsåret, utöver ordinarie föreningsstämma, hållit 6 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11.

Föreningen hade vid årets slut 38 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. Under mars månad bytte vi bank från Swedbank till Länsförsäkringar. Två bundna lån ligger kvar hos Swedbank, och två lån – ett bundet och ett rörligt – ligger hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen inklusive bokslutsarbete har skötts av MB Bygg.

Teknisk förvaltning, yttre fastighetsskötsel, städning av trapphus och gemensamhetsutrymmen samt snöröjning 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:

Fasadrenovering: plåtbeklädnad av sönderfrusna tegelpartier.

Byte av bank.

Nya batterier i gräsklipparen.

Underhållsplan

Underhållsplan finns upprättad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 270	2 115	2 042	2 034
Resultat efter finansiella poster	406	308	545	366
Soliditet (%)	28,2	25,9	24,3	21,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 007	931	888	905
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 848	6 107	6 341	6 567
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 526	6 816	7 076	7 328
Sparande per kvm (kr/kvm)	357	250	393	375
Räntekänslighet (%)	6,5	7,3	8,0	8,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	161	149	122	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	94,6	94,5	96,5

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	375 654	4 018 326	308 095	5 381 235
Disposition av föregående års resultat:		61 000	247 095	-308 095	0
Årets resultat				405 881	405 881
Belopp vid årets utgång	679 160	436 654	4 265 421	405 881	5 787 116

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 265 421
årets vinst	405 881
	4 671 302
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 000
i ny räkning överföres	4 610 302
	4 671 302

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 270 488	2 115 004
Övriga rörelseintäkter		4 275	24 124
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 274 763	2 139 128
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-992 121	-879 779
Personalkostnader		-60 082	-66 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 565	-297 565
Summa rörelsekostnader		-1 349 768	-1 243 731
Rörelseresultat		924 995	895 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 294	3 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 408	-590 357
Summa finansiella poster		-519 114	-587 302
Resultat efter finansiella poster		405 881	308 095
Resultat före skatt		405 881	308 095
Årets resultat		405 881	308 095

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 404 821	19 671 212
Inventarier, verktyg och installationer	6	67 186	98 360
Summa materiella anläggningstillgångar		19 472 007	19 769 572
Summa anläggningstillgångar		19 472 007	19 769 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55 192	74 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 028	61 214
Summa kortfristiga fordringar		117 220	135 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		927 647	885 178
Summa kassa och bank		927 647	885 178
Summa omsättningstillgångar		1 044 867	1 021 091
SUMMA TILLGÅNGAR		20 516 874	20 790 663

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		679 160	679 160
Fond för yttre underhåll		436 654	375 654
Summa bundet eget kapital		1 115 814	1 054 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 265 421	4 018 326
Årets resultat		405 881	308 095
Summa fritt eget kapital		4 671 302	4 326 421
Summa eget kapital		5 787 116	5 381 235
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 615 750	14 244 250
Summa långfristiga skulder		13 615 750	14 244 250
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		565 000	566 000
Leverantörsskulder		173 974	198 888
Skatteskulder		105 109	101 668
Övriga skulder		12 286	2 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 639	296 310
Summa kortfristiga skulder		1 114 008	1 165 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 516 874	20 790 663

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

405 881

308 095

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

297 565

297 565

Betald skatt

19 440

-18 646

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

722 886

587 014

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 694

132 238

Förändring av leverantörsskulder

-24 914

130 716

Förändring av kortfristiga skulder

-28 697

48 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten

671 969

898 263

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-629 500

-566 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-629 500

-566 000

Årets kassaflöde

42 469

332 263

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

885 178

552 915

Likvida medel vid årets slut

927 647

885 178

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 187 252	2 024 040
Hyror lokaler	17 075	22 061
Hyror garage och parkeringsplatser	60 965	62 250
Överlåtelseavgifter	4 204	2 546
Intäkt laddstolpar	992	4 107
	2 270 488	2 115 004

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

Not 4 Specifikation över föreningens externa kostnader

	2024	2023
Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 120	5 120
Förbrukningsmaterial	12 342	5 828
Administrationskostnader	35 470	21 013
Hisstelefon	0	621
TV, bredband, telefoni	123 748	119 934
Hushållsavfall	28 680	27 209
Vatten och avlopp	79 919	71 948
Fjärrvärme	225 901	198 540
El	84 902	89 658
Renhållning/städning	28 688	29 250
Reparation och underhåll byggnad	166 078	119 597
Reparation och underhåll inventarier	348	2 813
Ventilationskontroll	0	0
Försäkringar	24 381	40 866
Servicekostnader	30 392	18 025
Övriga fastighetskostnader	92 162	75 400
Fastighetsskatt	53 190	51 919
Övriga kostnader	800	2 038
	992 121	879 779

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 772 214	25 772 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 772 214	25 772 214
Ingående avskrivningar	-6 101 002	-5 834 611
Årets avskrivningar	-266 391	-266 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 367 393	-6 101 002
Utgående redovisat värde	19 404 821	19 671 212
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	18 908 002
Bokfört värde mark	763 210	763 210
	19 671 212	19 671 212

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 315	523 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 315	523 315
Ingående avskrivningar	-424 955	-393 781
Årets avskrivningar	-31 174	-31 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-456 129	-424 955
Utgående redovisat värde	67 186	98 360

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 355 750	11 980 250
	11 355 750	11 980 250

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 180 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 615 750	14 244 250
	13 615 750	14 244 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	565 000	566 000
	565 000	566 000

Falköping den 24 mars 2025



Sten Gunnarsson
Ordförande



Lena Pettersson
Kassör



Kerstin Engström
Sekreterare



Sture Johansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2025



Elisabeth Tegehall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping
Org.nr 716449-4820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping 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 31 december 2024 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 Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Repslagaren Falköping 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Falköping den 24 mars 2025


 Elisabeth Tegehall
 Godkänd revisor