Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Repslagaren
Org nr: 793200-0768

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Repslagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 444 664 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-22. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-03.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är i stort som föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende främst på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 386% till 483%.

I resultatet ingår avskrivningar med 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 310 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 8 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 23 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1966. Fastighetens adress är Kyrkgatan 29 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	12
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	20
Antal p-platser	4

Total bostadsarea	1 553 m²
Total lokalarea	424 m²

Årets taxeringsvärde	15 552 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 981 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2015	
Gemensamma utrymmen	2015	
Hissar	2015	
Fönsterbyte	2013	
Låsbyte	2012	
Ventilation	2010	
Garageportar	2009	
Armaturer	2009	
Tak	2007-2008	
Radiatorventiler	2018	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Svemark	Ordförande	2020
Lars Jakobsson	Sekreterare	2020
Marianne Oskarsson	Ledamot	2021
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eriksson	Suppleant	2021
Björn Frimert	Suppleant	2020
Solvig Eriksson	Suppleant	2020
Nils Lindström	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Utsedd av
Styrelsen	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

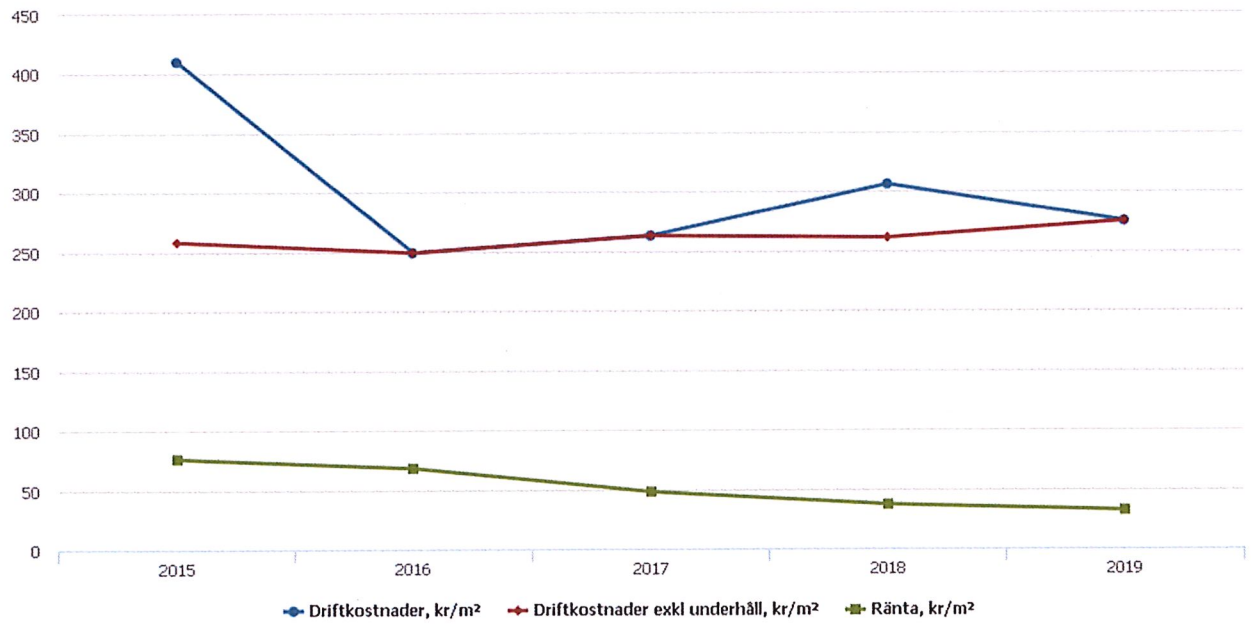
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 099	1 097	1 095	1 079	1 079
Resultat efter finansiella poster	167	145	151	185	-148
Resultat exklusive avskrivningar	310	288	297	328	-5
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	241	188	-42	-72	-341
Avsättning till underhållsfond kr/m²	34	51	25	202	170
Balansomslutning	5 102	5 038	5 087	4 992	4 908
Soliditet %	23	20	17	14	11
Likviditet %	420	386	305	277	207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	609	609	609	597	597
Driftkostnader, kr/m²	275	310	263	249	410
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	275	266	263	249	258
Ränta, kr/m²	32	37	48	68	76
Underhållsfond, kr/m²	383	349	343	317	115
Lån, kr/m²	1 887	1 952	2 008	2 063	2 116



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	417 000	689 593	-243 705	145 130
Disposition enl. årsstämmobeslut			145 130	-145 130
Reservering underhållsfond		68 000	-68 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				166 685
Vid årets slut	**417 000**	**757 593**	**-166 574**	**166 685**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-98 574
Årets resultat	166 685
Årets fondavsättning	-68 000
Summa	**110**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**110**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 098 984	1 096 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 624	16 837
Summa rörelseintäkter		**1 124 608**	**1 113 625**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-544 391	-613 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 170	-125 523
Personalkostnader	Not 6	-18 685	-19 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-142 951	-142 951
Summa rörelsekostnader		**-901 197**	**-901 780**
Rörelseresultat		**223 411**	**211 845**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 312	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 311	2 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-62 350	-72 416
Summa finansiella poster		**-56 727**	**-66 715**
Resultat efter finansiella poster		**166 685**	**145 130**
Årets resultat		**166 685**	**145 130**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 685 065	3 824 850
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	22 157	25 323
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 707 222**	**3 850 173**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 500**	**34 500**
Summa anläggningstillgångar		**3 741 722**	**3 884 673**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 138
Övriga fordringar		58 250	84 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 664	57 173
Summa kortfristiga fordringar		**116 914**	**142 663**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 243 221	1 010 504
Summa kassa och bank		**1 243 221**	**1 010 504**
Summa omsättningstillgångar		**1 360 135**	**1 153 167**
Summa tillgångar		**5 101 857**	**5 037 840**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 000	417 000
Fond för yttre underhåll		757 593	689 593
Summa bundet eget kapital		**1 174 593**	**1 106 593**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-166 574	-243 705
Årets resultat		166 685	145 130
Summa fritt eget kapital		**110**	**-98 574**
Summa eget kapital		**1 174 703**	**1 008 019**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 603 212	3 731 212
Summa långfristiga skulder		**3 603 212**	**3 731 212**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	128 000	128 000
Leverantörsskulder		37 425	26 716
Skatteskulder		2 992	2 593
Övriga skulder		6 100	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	149 425	141 240
Summa kortfristiga skulder		**323 942**	**298 609**
Summa eget kapital och skulder		**5 101 857**	**5 037 840**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65
Tillkommande utgifter	Linjär	20-53
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	945 792	945 792
Hyror, lokaler	98 712	96 516
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	4 080	4 080
Rabatter	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	**1 098 984**	**1 096 788**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	10 410	3 186
Fakturerade kostnader, inkasso	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift, avgift uthyrning andra hand	14 676	13 650
Summa övriga rörelseintäkter	**25 624**	**16 837**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-87 500
Reparationer	-14 203	-19 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 491	-39 047
Försäkringspremier	-22 340	-18 780
Kabel- och digital-TV	-20 852	-20 406
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-73
Obligatoriska besiktningar	-32 944	-14 647
Snö- och halkbekämpning	-3 562	-3 582
Förbrukningsinventarier	-6 817	-9 403
Vatten	-48 238	-45 463
Fastighetsel	-48 484	-50 215
Uppvärmning	-254 704	-263 485
Sophantering och återvinning	-48 522	-41 403
Förvaltningsarvode drift	-5 235	-1 031
Summa driftkostnader	**-544 391**	**-613 448**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-152 311	-92 344
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-14 211
Övriga förvaltningskostnader, bolagsverket, uthyrning andra hand mm	-3 584	-7 774
Inkasso	-765	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 801	-2 958
Kontorsmateriel, årsredovisning	-990	0
Telefon, hissar	-5 128	-4 781
Medlems- och föreningsavgifter	-1 725	-1 725
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader, utredning en eventuell utökning av lokal	-1 511	0
Summa övriga externa kostnader	**-195 170**	**-125 523**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-16 950	-16 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare, revisor	-500	-500
Sociala kostnader	-1 235	-2 408
Summa personalkostnader	**-18 685**	**-19 858**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 451	-34 451
Avskrivning Markanläggningar	-8 750	-8 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 584	-96 584
Avskrivning Installationer	-3 166	-3 166
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-142 951**	**-142 951**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-62 350	-72 334
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-33
Övriga finansiella kostnader	0	-49
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-62 350**	**-72 416**

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 061 302	2 061 302
Mark	198 700	198 700
Tillkommande utgifter	4 051 661	4 051 661
Markanläggning	175 000	175 000
	6 486 663	**6 486 663**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**6 486 663**	**6 486 663**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 613 649	-1 579 198
Tillkommande utgifter	-943 164	-846 580
Markanläggningar	-105 000	-96 250
	-2 661 813	-2 522 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-34 451	-34 451
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 584	-96 584
Årets avskrivning markanläggningar	-8 750	-8 750
	-139 785	-139 785
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-2 801 598**	-2 661 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 685 065**	3 824 850
Varav		
Byggnader	413 203	447 654
Mark	198 700	198 700
Tillkommande utgifter	3 011 912	3 108 496
Markanläggningar	61 250	70 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 670 000	10 109 000
Lokaler	882 000	872 000
Totalt taxeringsvärde	**15 552 000**	**10 981 000**
varav byggnader	*11 438 000*	*8 061 000*
varav mark	*4 114 000*	*2 920 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 314	63 314
	63 314	**63 314**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**63 314**	**63 314**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-37 991	-34 826
	-37 991	**-34 826**
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 166	-3 166
	-3 166	**-3 166**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-41 157	-37 991
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-41 157**	**-37 991**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 157**	**25 323**
Varav		
Installationer	22 157	25 323

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 698	22 340
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 625	29 621
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 341	5 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**58 664**	**57 173**

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	412	412
Bankmedel, SBAB	658 374	656 121
Transaktionskonto, Swedbank	584 435	353 971
Summa kassa och bank	**1 243 221**	**1 010 504**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 731 212	3 859 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 000	-128 000
Långfristig skuld vid årets slut	**3 603 212**	**3 731 212**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,42%	2020-09-28	1 510 000,00	0,00	20 000,00	1 490 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-12-30	409 212,00	0,00	20 000,00	389 212,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2020-06-01	345 000,00	0,00	30 000,00	315 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-06-30	979 000,00	0,00	44 000,00	935 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-12-30	616 000,00	0,00	14 000,00	602 000,00
Summa			**3 859 212,00**	**0,00**	**128 000,00**	**3 731 212,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 512 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 091 212 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 171	2 868
Upplupna elkostnader	4 085	9 574
Upplupna värmekostnader	28 205	30 241
Upplupna kostnader för renhållning	1 165	0
Upplupna revisionsarvoden	8 462	7 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 210	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 127	90 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**149 425**	**141 240**

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 520 000	4 520 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020 - 03 - 20

Alf Svemark

Alf Svemark

Lars Jakobsson

Marianne Oskarsson

Marianne Oskarsson

Nils Lindström

Bo Karen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-01

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Repslagaren organisationsnummer 793200-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Repslagaren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Repslagaren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 1/6-2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Repslagaren

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Repslagaren i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet