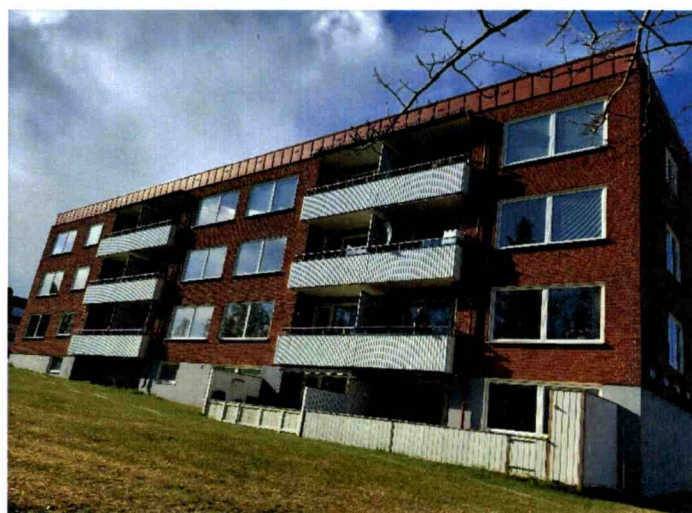


Årsmöteshandlingar 2020



Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
• Verksamhetsberättelse	2-4
• Resultaträkning	5
• Balansräkning	6
• Noter	7-9
• Slutord och underskrifter	10

Verksamhetsberättelse 2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Repstegen lämnar följande berättelse för verksamhetsåret 2019.

Årsmötet hölls den 3 juni 2019 med Anders Näslund som ordförande och Rickard Ivarsson som sekreterare.

Styrelsen 2019

Ordförande;	Lena Söderström
Sekreterare;	Hélène Thörnberg
Ledamöter;	Anders Olofsson (vice ordförande) Rickard Ivarsson Jonny Unander
Suppleanter;	Hans Larsson Lars Törnsten
Adjungerad ledamot;	Vicevärd - Anders Näslund, Kåjaw AB
Valberedning;	Styrelsen fick i uppdrag att utföra valberedningens arbete
Revisor;	Andreas Lundin, Auktoriserad revisor, Baker Tilly AB
Ekonomisk förvaltning;	Karin Norlin, Norlins Redovisningsbyrå HB

Sammanträden

Under verksamhetsåret har 9 protokollförda sammanträden hållits.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-10-14 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-01-30.

Fakta om fastigheten Repstegen 1

Fastigheten förvärvades 1967.

Fastighetens nybyggnadsår är 1969.

Fastigheten består av fyra flerbostadshus.

Byggnadernas totala yta är 6 694 kvadratmeter varav lägenhetsytor är 4 872 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt. Följande lägenhetstyper finns:

6 lägenheter 2 rum och kokvrå

12 lägenheter 2 rum och kök,

31 lägenheter 3 rum och kök,

6 lägenheter 4 rum och kök

5 lägenheter 5 rum och kök

Föreningen har 28 parkeringsplatser i garaget, 27 platser på parkeringsdäcket utomhus samt 8 platser utomhus i markplan. Samtliga är utrustade med motorvärmare.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt kollektiv bostadsrättsförsäkring från 2014-01-01.

I fastigheterna finns nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Två tvättstugor (hus A och C)

Fritidslokal (hus B)

Hobbylokal (hus D)

Övernattningsrum (hus D)

Nya medlemmar

Under verksamhetsåret 2019 har följande medlemmar tillkommit:

Lena Wik, Daniel Kringstad, Petter Hamrin, Dick Thelin, Kenneth Sahlin, Marielle Therese Gradin, Tommy Nilsson, Leif och Sonja Gustafsson samt Kent och Yvonne Pettersson.

Händelser under verksamhetsåret

Stambytena dominerade 2019 års händelser. Under våren helrenoverades två badrum på TH 64. De flesta lägenheterna i trappuppgången blev berörda eftersom vi drar in nytt vatten i slitsarna till samtliga lägenheter. Entreprenör för arbetena var NCC.

Under hösten fortsatte arbetena i C-huset, nu med nystartade företaget PQ-Teknik som huvudentreprenör. På TH 66 helrenoverades ett badrum och på TH 68 helrenoverades fem badrum och en del mindre duschrum åtgärdades. Övriga lägenheter på TH 66 och 68 blev också berörda eftersom vi drar in nytt vatten i slitsarna till samtliga lägenheter. Därmed är både B- och C-huset stambytta och klara.

Port-/Kodlås har köpts in och installerats i samtliga portar.

Nya vitvaror, kyl och frys samt diskmaskin, har köpts in till fritidslokalen.

Ordningsregler för fritidslokalen har upprättats och satts upp. Vi har även kompletterat lokalen med en del husgeråd, som muggar, glas m.m.

Stadgar Två möten har hållits med nya stadgar på agendan, dels årsmötet samt ett extra möte. De nya stadgarna har godkänts av medlemmarna i föreningen.

Utemöbler till innergården köptes in under sommaren.

Föreningens 50-årsjubileum firades i augusti med middag för medlemmarna. De medlemmar som bott i föreningen sedan fastigheterna var nybyggda uppvaktades med blommor och present. På framsidan av verksamhetsberättelsen ser vi från vänster Aina Berglin samt Åke och Birgit Lind.

Radonmätning har utförts i flera lägenheter på uppdrag av Härnösands kommun.

Polygon som har utfört stickprovsmätningarna konstaterar att resultaten ser bra ut.

Storstädning av tvättstugorna två gånger per år ska utföras av Norrlands Miljövård.

Parkeringsdäcket. Företaget Specialrengöring har utfört sanering av gammal målarfärg på parkeringsdäcket. Vid slutbesiktningen godkändes inte arbetet utan det återupptas igen under 2020.

Sopkärl för plast, papper och metall har köpts in och finns uppställda vid parkeringsdäcket.

Nytt elavtal har tecknats med Hemab

Julfest - Den 4 december anordnades en julfest för föreningens medlemmar.

Planerade arbeten

Fler stambyten ska genomföras under 2020 i A- och D-huset. Förhoppningsvis kommer vi att vara helt klara med alla stambyten i december 2020.

Bredband och telefoni. Kontakter tas med ny leverantör för tecknande av avtal.

Laddstolpe. Kontakt har tagits med grannföreningarna i området, främst Plinten, om uppsättning av laddstolpar för elbilar på lämplig plats med intressenter som Hemab, Eon eller annat bolag. Vår förening har i nuläget inte tillräcklig eleffekt för att själva sätta upp laddstolpe eller modernisera motorvärmarsystemet. Att dra fram mer el till vår förening kostar enligt Hemab minst 250 000 kr.

FÖRENINGENS EKONOMI

Se årsredovisning på sidorna 5-9

FLERÅRSÖVERSIKT	År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr		2995	3026	3001	3009	3006
Resultat efter finansiella poster		276	445	76	233	286
Soliditet %		35	35	31	30	29

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

årets vinst 276 417 kr

disponeras så att till yttre
reparationsfonden överföres 276 417 kr



RESULTATRÄKNING	NOT	2019 01 01- 2019 12 31	2018 01 01- 2018 12 31
Föreningens intäkter	1	2 995 381	3 025 991
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-409 228	- 433 841
Fastighetsskatt		-62 901	- 51 442
Driftskostnader	3	-1 062 876	- 951 496
Förvaltning/externa kostnader	4	-469 031	- 372 815
Arvodeskostnader	5	-45 390	- 60 933
Avskrivningar		- 407 586	- 404 267
Rörelseresultat		538 369	751 197
Vinst/förlust SHB RF/LF Fond		2 377	- 1 266
Räntekostnader		-224 329	- 244 969
Resultat efter finansiella poster		316 417	504 962
Fondförändringar			
Avsättning till yttre fond		0	- 20 000
Avsättning till inre fond		-40 000	- 40 000
Resultat före skatt		276 417	444 962
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		276 417	444 962

12

BALANSRÄKNING	NOT	2019 01 01- 2019 12 31	2018 01 01- 2018 12 31
----------------------	------------	-----------------------------------	-----------------------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader o mark

Inventarier

6

15

14 110 817

90 434

12 434 553

49 952

Summa anläggningstillgångar

14 201 251

12 484 505

Kortfristiga fordringar

Interimsfordringar

Övr.fordringar

8

7

70 466

7 932

91 628

7 932

Kassa o bankmedel

9

-96 436

756 209

Summa omsättningstillgångar

-18 038

855 769

SUMMA TILLGÅNGAR

14 183 213

13 340 274

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatser

790 020

790 020

Fritt eget kapital

Fastighetens underhållsfond

Årets resultat

3 834 376

276 417

3 389 414

444 962

Summa eget kapital

4 900 813

4 624 396

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

7 956 803

8 140 535

Kortfristiga skulder

Upplupen fastighetsavgift

13 390

2 439

Leverantörsskulder

11

849 644

108 062

Medlemmars underhållsfond

360 746

379 217

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

12

75 602

52 542

Övr.kortfristiga skulder

13

26 215

33 083

Summa kortfristiga skulder

1 325 597

575 343

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

14

14 183 213

9 586 800

13 340 274

9 586 800

M

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Redovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och reglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandetiden.

Byggnad, stomme och grund avskrivs med 2 %

Lekpark, tvättmaskiner och kodlås avskrivs med 20%

NOTER	2019 12 31	2018 12 31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	2 738 381	2 743 811
Parkeringsavg	120 000	120 960
El deb. Lägenheter	137 000	156 000
Extraordinär intäkt	0	5 220
	2 995 381	3 025 991
2 Underhållskostnader		
Reparationer och underhåll	409 228	433 841
	409 228	433 841
3 Driftskostnader		
Uppvärmningskostnad	181 624	164 590
Vatten	198 628	192 315
El	477 514	463 114
Renhållning	67 941	69 813
Snöröjning	87 692	55 631
Rep inventarier	49 477	6 033
	1 062 876	951 496
4 Förvaltning/externa kostnader		
Revisionsarvode	13 813	4 000
Förvaltningsarvode	109 716	79 716
Förbrukningsmaterial	36 994	15 709
Tv,bredband,telefon	129 316	128 568
Föreningsavgift	9 554	10 127
Fastighetsförsäkring	79 796	78 204
Korttidsinventarier	13 921	0
Konsultarvode LEAB	0	23 723
Övr.administrationskostnader	75 921	32 768
	469 031	372 815



	2019 12 31	8 (10) 2018 12 31
5 Arvodeskostnader		
Arvoden	36 000	46 500
Arbetsgivaravgifter	9 190	14 233
Fora	200	200
	45 390	60 933
6 Byggnader och mark		
Mark	187 409	187 409
Byggnader	19 144 019	17 093 147
Bergvärme	1 124 774	1 124 774
Ack.avskrivningar byggnader	- 5 970 777	- 5 602 671
Årets avskrivningar byggnader	- 374 608	-368 106
	14 110 817	12 434 553
7 Övr.fordringar		
Skattekonto	7 932	7 932
8 Interimsfordringar		
Försäkring	61 484	59 301
Tv,bredband,telefon	8 982	32 327
	70 466	91 628
9 Kassa och bankmedel		
SHB bankkonto	-850 398	4 624
LF Fond	4 119	3 107
Räntefond SHB	749 843	748 478
	- 96 436	756 209
10 Fastighetslån	Skuld	Ränta
SHB	3 996 803	1,96%
SHB	3 960 000	3,49%
Låneskuld som förfaller senare än fem år	7 038 143	Amortering
		95 732
		88 000
11 Leverantörsskulder		
Vattenfall		44 366
Hemab		75 465
Kåjaw		40 846
Specialklotter		21 250
PQ-teknik		653 893
Mooj AB		4 860
SHB		852
Ådalsfrakt		6 953
Norrl.Miljövård		1 159
		849 644
Totalt föregående år		108 062

	2019 12 31	2018 12 31
12 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter		
Upplupna utgiftsräntor	22 964	23 997
Förskottsbetalade avgifter	52 638	28 545
	75 602	52 542
13 Övr.Kortfristiga skulder		
Personalskatt	17 025	18 850
Upplupna sociala avgifter	9 190	14 233
	26 215	33 083
14 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 586 800	9 586 800
15 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	606 013	572 932
Årets anskaffning	73 460	33 081
Utgående anskaffningsvärde	679 473	606 013
Ingående avskrivning	- 556 061	- 519 900
Årets avskrivning	-32978	- 36 161
Redovisat värde	90434	49 952

Avser lekpark, tvättmaskin och kodlås.

16 VP-konton

Räntefond SHB

Värde 181231	7 185.8798 andelar	748 478
Värdeförändring		1 365
Värde 191231		749 843

LF Fond

Värde 181231	77 294261 andelar	3 107
Värdeförändring		1 012
Värde 191231		4 119

M

Styrelsen vill tacka alla medlemmar i föreningen som på något sätt deltagit i verksamheten under det gångna året. Vi har en fin och välskött förening som vi alla är mycket stolta över. Vi tackar för det förtroende som visats oss under mandatperioden.

Härnösand 2020-05-15



Lena Söderström
Ordförande



Anders Olofsson
Vice ordförande



Héléne Thörnberg
Sekreterare



Rickard Ivarsson
Ledamot



Jonny Unander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor, Baker Tilly AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Repstegen

Org.nr 788000-0430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repstegen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 föreningen 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 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 Brf Repstegen för räkenskapsåret 2019 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 föreningen 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.

Härnösand den 15 maj 2020



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor