

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Repslagaren**

716417-4711

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Repslagaren, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen bildades 30 september 1980 och registrerades 1 december 1982.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2016.

### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Brunna 7:136 i Upplands-Bro kommun den 11 mars 1983.

Föreningens fastighet består av 12 flerbostadshus i 2-5 våningar med totalt 183 bostadsrätter och ett kvartershus. Den totala boytan är 14 892 kvm. Föreningen disponerar 180 parkeringsplatser, varav 18 i p-däck, 126 öppna samt 36 i carport. Dessutom finns 5 cykelförråd.

### Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök  
65 st 2 rum och kök  
48 st 3 rum och kök  
54 st 4 rum och kök  
8 st 5 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår tillsammans med Brf Sadelmakaren i gemensamhetsanläggningen Brunna GA:17. Följande delar ingår: sopsugsanläggningen som omfattar mottagningsstation samt soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet inom området, gemensamma vattenledningar liksom spill- och dagvattenledningar, rensbrunnar, avstängningsventiler och nedstigningsbrunnar.

Den gemensamma entrégatan från vändplan och upp till infarten till parkeringarna är också ansluten till gemensamhetsanläggningen samt gästparkeringen.

### Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För år 2018 uppgår denna till 1337 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 244 671 kr.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 151 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 000 tkr och markvärde 41 000 tkr. Värdeår är 1984.

cd  
ujs  
92, 7  
an  
ml.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper årsvis med ett halvårs uppsägningstid.

#### Teknisk förvaltning

Fastigheternas skötsel och förvaltning har ombesörjts av Renab fastighetsförvaltning AB. Värme och elförsörjning av E.O.N. Städningen har skötts av SIMH AB. Markskötsel inkluderat snöröjning har utförts av HSB Mark.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 februari 1988.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 677 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt föreningens stadgar. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not nummer 12.

CD EP.  
ugo an JH  
muh

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Olof Westman<br>Margareta Hector<br>Megan Owens<br>Carina Sjölander<br>Jan Lundh |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Suppleanter | Monica Dobo<br>Laila Gyllefors |
|-------------|--------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

### Revisorer

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Erik Davidsson<br>BoRevision i Sverige AB | extern revisor |
|-------------------------------------------|----------------|

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Nalida Chehade<br>Hans Ekholm | intern revisor<br>intern revisorsuppleant |
|-------------------------------|-------------------------------------------|

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

*Fönsterrenovering.*

*Renovering av samlingslokal.*

*Renovering av trappa mellan de övre parkeringarna.*

*Träffar i samlingslokalen skedde varje tisdag under året.*

*Föreningen har genomfört två stycken fixardagar under året.*

*Grill- och kräftskivekvällar har anordnats.*

*Julbak med barnen.*

CS 20.12.18  
M. J. H.  
M. J. H.  
M. J. H.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 241 medlemmar. Under året har 22 medlemmar tillträtt samt 21 medlemmar utträtt ur föreningen vid 20 (20) antal överlåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (tkr) (tkr)</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                    | 10 749      | 10 767      | 10 772      | 10 760      |
| Soliditet (%)                      | 20,87       | 23,53       | 22,01       | 20,90       |
| Resultat efter finansiella poster  | -323        | 1 518       | 1 136       | 1 464       |
| Resultat exklusive avskrivningar   | 2 401       | 2 613       | 2 231       | 2 558       |
| Fastighetslån kr/kvm               | 4 768       | 4 383       | 4 432       | 4 481       |
| Årsavgifter kr/kvm                 | 677         | 677         | 677         | 677         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 5 578 333                    | 1 515 567                     | 12 169 326                          | 335 019                        | 1 518 340                 | 21 116 585    |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 1 556 412                           | -38 073                        | -1 518 339                | 0             |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -322 773                  | -322 773      |
| Belopp vid årets<br>utgång                    | 5 578 333                    | 1 515 567                     | 13 725 738                          | 296 946                        | -322 772                  | 20 793 812    |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |          |
|------------------|----------|
| balanserad vinst | 296 946  |
| årets förlust    | -322 773 |
|                  | -25 827  |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| behandlas så att                     |          |
| reservering fond för yttre underhåll | 250 000  |
| av fonden ianspråk tas               | -944 057 |
| i ny räkning överföres               | 668 230  |
|                                      | -25 827  |

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

*zh*  
*20.11.18*  
*av*  
*CS*

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                      |     | 10 336 211                | 10 339 049                |
| Avgiftsreducering                                |     | -14 154                   | 0                         |
| Hysesintäkter                                    | 1   | 426 747                   | 427 658                   |
| Avsättning till inre fond                        |     | -253 100                  | -253 100                  |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 18 317                    | 30 474                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |     | <b>10 514 021</b>         | <b>10 544 081</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Reparationer och underhåll                       |     | -423 880                  | -275 787                  |
| Periodiskt underhåll                             |     | -943 493                  | -993 314                  |
| Driftskostnader                                  | 3   | -4 762 209                | -4 839 840                |
| Administrationskostnader                         | 4   | -328 021                  | -321 914                  |
| Arvoden och personal med tillhörande kostnader   |     | -529 738                  | -440 705                  |
| Fastighetsskatt/avgift                           |     | -244 671                  | -240 645                  |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |     | <b>-7 232 012</b>         | <b>-7 112 205</b>         |
| Avskrivning byggnad                              |     | -2 484 336                | -854 837                  |
| Avskrivningar övrigt                             |     | -239 846                  | -239 846                  |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |     | <b>-2 724 182</b>         | <b>-1 094 683</b>         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |     | <b>557 827</b>            | <b>2 337 193</b>          |
| Räntekostnader på fastighetslån                  |     | -880 600                  | -818 049                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | 0                         | -804                      |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                        |     | <b>-880 600</b>           | <b>-818 853</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-322 773</b>           | <b>1 518 340</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-322 773</b>           | <b>1 518 340</b>          |

90. -sh  
CD an  
inkl  
nyg

| Balansräkning                                          | Not  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                           |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                |      |                   |                   |
| Byggnad                                                | 5, 6 | 84 241 546        | 75 809 878        |
| Mark                                                   |      | 1 044 000         | 1 044 000         |
| Inventarier, verktyg och installationer                | 7    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>          |      | <b>85 285 546</b> | <b>76 853 878</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>               |      |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8    | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>         |      | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |      | <b>85 286 046</b> | <b>76 854 378</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                         |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                         |      | 15 432            | 1 450             |
| Övriga fordringar                                      | 9    | 3 215 604         | 7 954 977         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 10   | 247 338           | 238 993           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                   |      | <b>3 478 374</b>  | <b>8 195 420</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                        |      |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                        | 11   | 4 572 837         | 4 572 837         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                  |      | <b>4 572 837</b>  | <b>4 572 837</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                  |      | 6 285 380         | 136 747           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |      | <b>14 336 591</b> | <b>12 905 004</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |      | <b>99 622 637</b> | <b>89 759 382</b> |

90. 31  
an  
up  
mh

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser               |  | 5 578 333         | 5 578 333         |
| Upplåtelseavgifter               |  | 1 515 567         | 1 515 567         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 13 725 738        | 12 169 326        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>20 819 638</b> | <b>19 263 226</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                |                  |
|---------------------------------|--|----------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 296 946        | 335 019          |
| Årets resultat                  |  | -322 773       | 1 518 340        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-25 827</b> | <b>1 853 359</b> |

#### **Summa eget kapital**

**20 793 811      21 116 585**

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12 | 70 820 000        | 64 552 268        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>70 820 000</b> | <b>64 552 268</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12 | 180 000          | 724 200          |
| Förskott från kunder                         |    | 9 606            | 0                |
| Leverantörsskulder                           |    | 4 938 788        | 670 591          |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 4 244            | 218              |
| Övriga skulder                               |    | 1 629 565        | 1 596 182        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 246 623        | 1 099 338        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>8 008 826</b> | <b>4 090 529</b> |

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**99 622 637      89 759 382**

sp. Jd  
ar ugo  
inh

## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-322 773

1 518 340

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 724 182

1 094 683

Förändring skatteskuld/fordran

-17 613

-42 586

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

**2 383 796**

**2 570 437**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-13 982

-1 450

Förändring av kortfristiga fordringar

-269 131

10 665

Förändring av leverantörsskulder

4 268 197

-60 076

Förändring av kortfristiga skulder

190 272

1 117

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**6 559 152**

**2 520 693**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-11 155 850

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-11 155 850**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga lån

5 723 532

-724 200

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**5 723 532**

**-724 200**

**Årets kassaflöde**

**1 126 834**

**1 796 493**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

7 728 296

5 931 803

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**8 855 130**

**7 728 296**

ep-gh  
D  
pu ugo  
mke

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

90. 72  
an  
mko

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Not 1 Hyresintäkter

|                            | 2018    | 2017    |
|----------------------------|---------|---------|
| Hyresintäkter, p-plats     | 429 230 | 431 858 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | -2 483  | -4 200  |
|                            | 426 747 | 427 658 |

90. -  
a  
CD  
msh  
ugo

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2018          | 2017          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter             | -18           | -14           |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 8 985         | 5 973         |
| Gemensamhetslokal           | 10 568        | 8 521         |
| Ersättning från hyresgäst   | -1 218        | 14 150        |
| Inkassoavgift               | 0             | 1 844         |
|                             | <b>18 317</b> | <b>30 474</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                 | 2018             | 2017             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel               | 191 638          | 249 301          |
| Trädgårdsskötsel                | 340 570          | 446 634          |
| Städkostnader                   | 213 553          | 143 608          |
| Hyra av entrémattor             | 41 741           | 37 588           |
| Snöröjning/sandning             | 122 045          | 94 051           |
| Hisskostnader                   | 114 256          | 121 204          |
| Övriga serviceavtal             | 4 211            | 8 228            |
| Besiktningsskostnader           | 6 875            | 9 004            |
| Bevakningskostnader             | 6 037            | 4 355            |
| Gemensamhetsanläggning (Sopsug) | 35 720           | 35 161           |
| El                              | 609 102          | 530 159          |
| Värme                           | 1 565 430        | 1 424 142        |
| Vatten och avlopp               | 608 172          | 604 898          |
| Avfallshantering                | 407 635          | 381 412          |
| Fastighetsförsäkring            | 145 013          | 140 164          |
| Självrisker                     | 212 238          | 469 149          |
| Kabel-tv                        | 130 489          | 127 744          |
| Förbrukningsinventarier         | 1 783            | 5 989            |
| Förbrukningsmaterial            | 5 701            | 7 050            |
|                                 | <b>4 762 209</b> | <b>4 839 841</b> |

*Handwritten notes:*  
p. 3h  
av ingo  
ink

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                               | 2018           | 2017           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Porto och telefoni            | 12 250         | 9 645          |
| Datorkommunikation            | 415            | 564            |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 349          | 1 039          |
| Revisionsarvode               | 30 000         | 30 000         |
| Ekonomisk förvaltning         | 208 500        | 218 506        |
| Bankkostnader                 | 5 247          | 4 400          |
| Juridisk konsultation         | 18 800         | 0              |
| Underhållsplan                | 11 375         | 11 376         |
| Övriga poster                 | 39 085         | 46 384         |
|                               | <b>328 021</b> | <b>321 914</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 87 351 975         | 87 351 975         |
| Inköp                                           | 11 155 850         |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>98 507 825</b>  | <b>87 351 975</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 981 175        | -12 126 338        |
| Årets avskrivningar                             | -2 484 336         | -854 837           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 465 511</b> | <b>-12 981 175</b> |
| Redovisat värde mark                            | 1 044 000          | 1 044 000          |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>1 044 000</b>   | <b>1 044 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>84 086 314</b>  | <b>75 414 800</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 110 000 000        | 110 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 41 000 000         | 41 000 000         |
|                                                 | <b>151 000 000</b> | <b>151 000 000</b> |

*Handwritten signature and initials:*  
2018-12-31  
D. Arango  
m.k.

**Not 6 Markanläggning**

|                                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 597 692         | 3 597 692         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 597 692</b>  | <b>3 597 692</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 158 614        | -1 918 768        |
| Årets avskrivningar                             | -239 846          | -239 846          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 398 460</b> | <b>-2 158 614</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 199 232</b>  | <b>1 439 078</b>  |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 109 903         | 109 903         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>109 903</b>  | <b>109 903</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -109 903        | -109 903        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-109 903</b> | <b>-109 903</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                         | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Andelar i HSB Stockholm | 500        | 500        |
|                         | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                               | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Andra kortfristiga fordringar | 464 311          | 203 525          |
| Skattekonto                   | 181 543          | 159 904          |
| Avräkningskonto förvaltare    | 2 569 750        | 7 591 548        |
|                               | <b>3 215 604</b> | <b>7 954 977</b> |

90.  
S. J. a.  
mh  
ugo

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Larmabonnemang        | 4 751          | 4 549          |
| Kabel-TV              | 32 111         | 31 427         |
| Försäkring            | 151 515        | 145 013        |
| Ekonomisk förvaltning | 56 798         | 55 485         |
| Hyra/Leasing          | 2 163          | 2 155          |
| Bredband              | 0              | 364            |
|                       | <b>247 338</b> | <b>238 993</b> |

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

|                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------|------------------|------------------|
| Placeringskonto SEB | 4 572 837        | 4 572 837        |
|                     | <b>4 572 837</b> | <b>4 572 837</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                    |                |                           | 0                        | 3 430 000                |
| Nordea Hypotek AB                    |                |                           | 0                        | 7 259 302                |
| Nordea Hypotek AB                    |                |                           | 0                        | 5 714 666                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 9 774 500                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 9 774 500                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 9 774 500                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 9 774 500                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 9 774 500                |
| Stadshypotek AB                      | 1,49           | 2023-10-30                | 25 000 000               |                          |
| Stadshypotek AB                      | 1,31           | 2022-10-30                | 15 000 000               |                          |
| Stadshypotek AB                      | 1,13           | 2021-10-30                | 1 918 600                |                          |
| Stadshypotek AB                      | 0,65           | 2019-03-19                | 10 000 000               |                          |
| Stadshypotek AB                      | 1,12           | 2021-12-30                | 19 081 400               |                          |
|                                      |                |                           | <b>71 000 000</b>        | <b>65 276 468</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 180 000                  | 724 200                  |
| Långfristig del                      |                |                           | 70 820 000               | 64 552 268               |

90. 32  
or  
m  
8

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 86 407           | 30 062           |
| Beräknat arvode för revision    | 15 000           | 15 000           |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 815 105          | 791 983          |
| Fastighetsel                    | 89 658           | 77 091           |
| Värme                           | 240 453          | 219 511          |
| Underhåll                       | 0                | -34 309          |
|                                 | <b>1 246 623</b> | <b>1 099 338</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 84 159 000        | 84 159 000        |
|                        | <b>84 159 000</b> | <b>84 159 000</b> |

90. St  
an  
CS

Stockholm den juni 2019

  
Olof Westman  
Ordförande

  
Margareta Hector

  
Megan Owens

  
Carina Sjölander

  
Jan Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2019

  
Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

Nalida Chehade

Revisor

Nalida Chehade

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Repslagaren i Upplands-Bro, org.nr. 716417-4711

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repslagaren i Upplands-Bro för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repslagaren i Upplands-Bro för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions 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 överträdelse 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Stockholm den 20 maj 2019



Erik Davidsson  
BoRevision AB



Nalida Chehade  
Förtroendevald revisor