



Årsredovisning 2019



Brf Repslagaren i Upplands-Bro

Org nr 716417-4711

fastum

www.fastum.se | 90 220

Handwritten signature and date: 15/11/2019

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Handwritten notes:
Höga 140
avgift
mli

Styrelsen för Brf Repslagaren, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett 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 2019 uppgår denna till 1 377 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 251 991 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 181 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 133 000 000 kr och markvärde 48 000 000 kr. Värdeår är 1984.

90. An
10.11.18
Mgo

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 13.

20.
du
Mgo
hkh

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman Margareta Hector Megan Owens Tilda Gräsman Jonathan Hankvist
-----------	---

Suppleanter	Monica Dobo Laila Gyllefors
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Erik Davidsson BoRevision i Sverige AB	extern revisor
---	----------------

Nalida Chehade Hans Ekholm	intern revisor intern revisorsuppleant
-------------------------------	---

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppsättning av hjärtstarter
Börjat använda Swish för betalningar.
Börjat ta emot Kortbetalningar.
Ommålning av toaletter vid föreningslokalen.
Nya möbler i föreningslokalen.
Byte av belysning på parkeringen till Led lampor
Har haft 2 fixardagar
Julpyssel
Julgransplundring
Kräftskiva

20.
Hugo
AD

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 242 medlemmar. Under året har 14 medlemmar tillträtt samt 15 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr) (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 757	10 749	10 767	10 772
Soliditet (%)	22,14	20,87	23,53	22,01
Resultat efter finansiella poster	257	-323	1 518	1 136
Resultat exklusive avskrivningar	2 997	2 401	2 613	2 231
Fastighetslån kr/kvm	4 746	4 768	4 383	4 432
Årsavgifter kr/kvm	677	677	677	677

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 578 333	1 515 567	13 725 738	296 946	-322 773	20 793 811
Disposition av föregående års resultat:			-694 057	371 284	322 773	0
Årets resultat					256 636	256 636
Belopp vid årets utgång	5 578 333	1 515 567	13 031 681	668 230	256 636	21 050 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	668 230
årets vinst	256 636
	924 866
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
i ny räkning överföres	674 866
	924 866

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

Ugo 20.
av
CD
m

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		10 342 758	10 336 211
Avgiftsreducering		0	-14 154
Hysesintäkter	2	414 616	426 747
Avsättning till inre fond		-253 100	-253 100
Övriga rörelseintäkter	3	72 782	18 317
Summa nettoomsättning		10 577 056	10 514 021
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-297 147	-423 880
Periodiskt underhåll		-472 201	-943 493
Driftskostnader	4	-4 813 064	-4 762 209
Administrationskostnader	5	-393 295	-328 021
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-515 961	-529 738
Fastighetsskatt/avgift		-251 991	-244 671
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 743 659	-7 232 012
Avskrivning byggnad		-2 500 604	-2 484 336
Avskrivningar övrigt		-239 846	-239 846
Summa avskrivningar		-2 740 450	-2 724 182
Resultat före finansiella poster		1 092 947	557 827
Ränteintäkter		146	0
Räntekostnader på fastighetslån		-836 457	-880 600
Summa kapitalnetto		-836 311	-880 600
Resultat efter finansiella poster		256 636	-322 773
Årets resultat		256 636	-322 773

Handwritten signatures and initials:
Mgo 20.
an
clio
mhr

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7	82 151 819	84 241 546
Mark	6	1 044 000	1 044 000
Summa materiella anläggningstillgångar		83 195 819	85 285 546
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		83 196 319	85 286 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		263 467	15 432
Övriga fordringar	9	4 496 523	3 215 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	138 084	247 338
Summa kortfristiga fordringar		4 898 074	3 478 374
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	4 572 837
Summa kortfristiga placeringar		0	4 572 837
<i>Kassa och bank</i>		7 004 676	6 285 380
Summa omsättningstillgångar		11 902 750	14 336 591
SUMMA TILLGÅNGAR		95 099 069	99 622 637

Handwritten signatures and initials:
Mgo 90
aw
luk 060

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

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		13 031 681	13 725 738
Summa bundet eget kapital		20 125 581	20 819 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		668 230	296 946
Årets resultat		256 636	-322 773
Summa fritt eget kapital		924 866	-25 827

Summa eget kapital		21 050 447	20 793 811
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	70 490 000	70 820 000
Summa långfristiga skulder		70 490 000	70 820 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	180 000	180 000
Förskott från kunder		0	9 606
Leverantörsskulder		473 781	4 938 788
Aktuella skatteskulder		11 564	4 244
Övriga skulder		1 683 167	1 629 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 210 110	1 246 623
Summa kortfristiga skulder		3 558 622	8 008 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 099 069	99 622 637
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ugo 90.
Z an
muh

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

256 636

-322 773

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 740 450

2 724 182

Förändring skatteskuld/fordran

-10 293

-17 613

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

2 986 793

2 383 796

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-248 035

-13 982

Förändring av kortfristiga fordringar

5 115 051

-269 131

Förändring av leverantörsskulder

-4 465 007

4 268 197

Förändring av kortfristiga skulder

7 483

190 272

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 396 285

6 559 152

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-650 723

-11 155 850

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-650 723

-11 155 850

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga lån

-330 000

5 723 532

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-330 000

5 723 532

Årets kassaflöde

2 415 562

1 126 834

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 855 130

7 728 296

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

11 270 692

8 855 130

17. 9D.
an
Mgo CD
mh

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

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.

20.
10 av
Mgo
msh

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 inkomstlaget 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 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, p-plats	415 016	429 230
Hyres- och avgiftsbortfall	-400	-2 483
	414 616	426 747

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	54 118	-18
Avgift andrahandsupplåtelse	8 325	8 985
Gemensamhetslokal	10 341	10 568
Ersättning från hyresgäst	0	-1 218
Öres- och kronutjämning	-2	0
	72 782	18 317

20.
an
ad Mgo
14/11

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	200 478	191 638
Trädgårdsskötsel	332 083	340 570
Städkostnader	198 788	213 553
Hyra av entrémattor	50 865	41 741
Snöröjning/sandning	244 024	122 045
Hisskostnader	122 280	114 256
Övriga serviceavtal	5 745	4 211
Besiktningsskostnader	14 924	6 875
Bevakningskostnader	4 751	6 037
Trivselkostnader	3 462	0
Gemensamhetsanläggning (Sopsug)	31 584	35 720
El	589 593	609 102
Värme	1 486 196	1 565 430
Vatten och avlopp	681 202	608 172
Avfallshantering	364 643	407 635
Fastighetsförsäkring	151 515	145 013
Självrisker	114 747	212 238
Kabel-tv	133 227	130 489
Sopsugsanläggningen	32 596	0
Förbrukningsinventarier	46 872	1 783
Förbrukningsmaterial	3 490	5 701
	4 813 065	4 762 209

Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Porto och telefoni	11 710	12 250
Datorkommunikation	390	415
Föreningsgemensamma kostnader	25 394	2 349
Revisionsarvode	46 750	30 000
Ekonomisk förvaltning	214 250	208 500
Bankkostnader	5 342	5 247
Juridisk konsultation	15 738	18 800
Underhållsplan	11 625	11 375
Övriga poster	62 096	39 085
	393 295	328 021


20.
pr
Mgo

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 507 825	87 351 975
Inköp	650 723	11 155 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 158 548	98 507 825
Ingående avskrivningar	-15 465 511	-12 981 175
Årets avskrivningar	-2 500 604	-2 484 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 966 115	-15 465 511
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	82 236 433	84 086 314
Taxeringsvärden byggnader	133 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	41 000 000
	181 000 000	151 000 000

Not 7 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-2 398 460	-2 158 614
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 638 306	-2 398 460
Utgående redovisat värde	959 386	1 199 232

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

90.
H
Mgo
11/11

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra kortfristiga fordringar	31 351	464 311
Skattekonto	199 156	181 543
Avräkningskonto förvaltare	4 266 016	2 569 750
	4 496 523	3 215 604

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Larmabonnemang	4 751	4 751
Kabel-TV	32 905	32 111
Försäkring	36 990	151 515
Ekonomisk förvaltning	58 298	56 798
Hyra/Leasing	2 170	2 163
Digitala ritningar	2 970	0
	138 084	247 338

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Placeringskonto SEB	0	4 572 837
	0	4 572 837

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,49	2023-10-30	24 940 000	25 000 000
Stadshypotek AB	1,31	2022-10-30	14 940 000	15 000 000
Stadshypotek AB	1,13	2021-10-30	1 858 600	1 918 600
Stadshypotek AB	1,49	2023-10-30	9 850 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,31	2022-10-30	19 081 400	19 081 400
			70 670 000	71 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	180 000

Handwritten signatures and initials:
TH Ar 90.
Mgo
uch

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 956	86 407
Beräknat arvode för revision	31 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	869 552	815 105
Fastighetsel	78 316	89 658
Värme	215 102	240 453
Vinterunderhåll	8 250	0
Reparationer	5 933	0
	1 210 109	1 246 623

Not 14 Ställda säkerheter

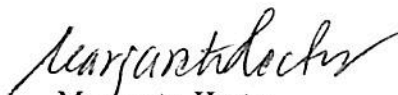
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	84 159 000	84 159 000
	84 159 000	84 159 000

90.
Här
Mgo mh
AQ

Stockholm 27/5 2020



Olof Westman
Ordförande



Margareta Hector



Megan Owens



Monica Dobo



Jonathan Hankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-25



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Nalida Chehade

Meloh Chahd

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 2019.

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 och kassaflöde 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. Revisorernas 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 revisionssed 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.

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 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 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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. Revisorn 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 revisorn 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 revisorn 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 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.

Stockholm den 25 juni 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB



Nalida Chehade

Förtroendevald revisor