

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Repslagaren
Org nr: 793200-0768



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Repslagaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader underhåll och el.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och el. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 305 % till 386 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

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

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	20
Antal p-platser	4

Total bostadsarea	1 553 m ²
Total lokalarea	424 m ²

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Installationer	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Hissar	2015
Fönsterbyte	2013
Låsbyte	2012
Ventilation	2010
Garageportar	2009
Armaturer	2009
Tak	2007-2008

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Installationer, radiatorventiler	88



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Svemark	Ordförande	2020
Lars Jakobsson	Sekreterare	2020
Marianne Oskarsson	Ledamot	2019
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant	2020
Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Utsedd av
Deloitte AB	Stämman
William Öberg	Stämman

Valberedning

Utsedd av
Vakant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).

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

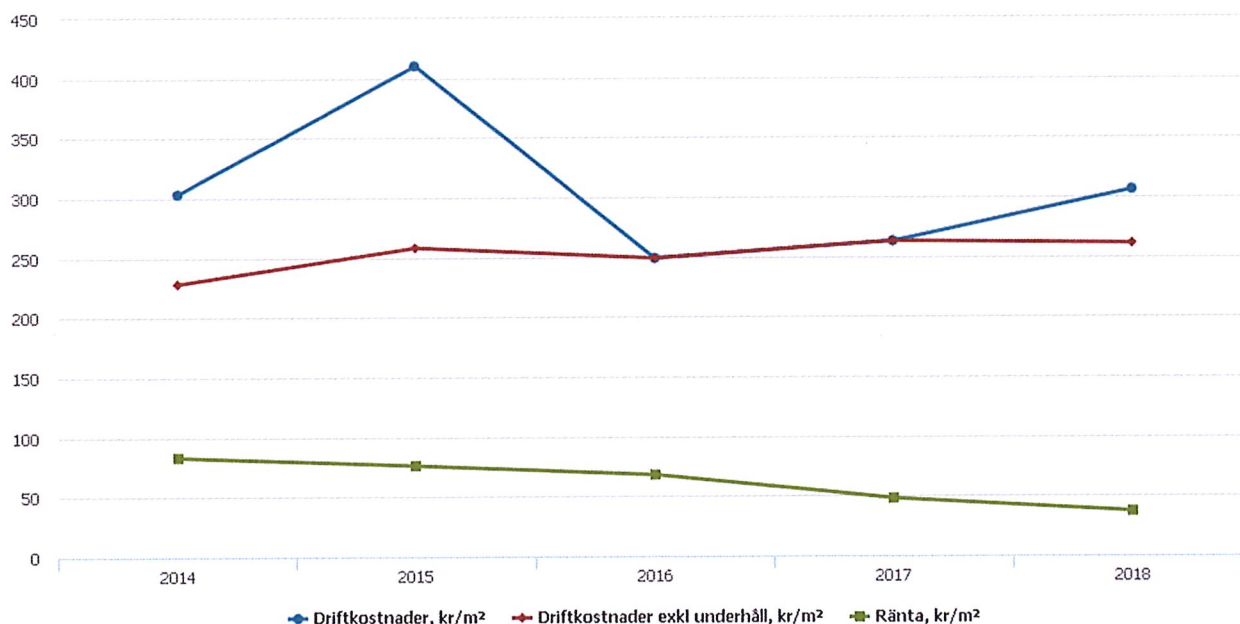
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 097	1 095	1 079	1 079	1 035
Resultat efter finansiella poster	145	151	185	-148	16
Resultat exklusive avskrivningar	288	297	328	-5	159
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	188	-42	-72	-341	-3
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	51	25	202	170	82
Balansomslutning	5 038	5 087	4 992	4 908	5 131
Soliditet %	20	17	14	11	13
Likviditet %	386	305	277	207	259
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	609	609	597	597	569
Driftkostnader, kr/m ²	310	263	249	410	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	266	263	249	258	228
Ränta, kr/m ²	37	48	68	76	83
Underhållsfond, kr/m ²	349	343	317	115	97
Lån, kr/m ²	1 952	2 008	2 063	2 116	2 170



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

ke

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	417 000	677 093	-382 341	151 136
Disposition enl. årsstämmobeslut			151 136	-151 136
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 500	87 500	
Årets resultat				145 130
Vid årets slut	417 000	689 593	-243 705	145 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-231 205
Årets resultat	145 130
Årets fondavsättning	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 500
Summa	-98 575

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-98 575**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 096 788	1 098 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 837	770
Summa rörelseintäkter		1 113 625	1 099 528
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-613 448	-515 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 344	-177 872
Personalkostnader	Not 6	-19 858	-19 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-142 951	-142 951
Summa rörelsekostnader		-901 780	-856 125
Rörelseresultat		211 845	243 403
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 312	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 389	2 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-72 416	-94 871
Summa finansiella poster		-66 715	-92 267
Resultat efter finansiella poster		145 130	151 136
Årets resultat		145 130	151 136



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 824 850	3 964 635
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	25 323	28 488
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 850 173	3 993 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		34 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	0
Summa anläggningstillgångar		3 884 673	3 993 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 138	0
Övriga fordringar		84 352	3 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 173	80 079
Summa kortfristiga fordringar		142 663	83 623
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 010 504	1 009 776
Summa kassa och bank		1 010 504	1 009 776
Summa omsättningstillgångar		1 153 167	1 093 399
Summa tillgångar		5 037 840	5 086 522



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	417 000	417 000
Fond för yttre underhåll	689 593	677 093
Summa bundet eget kapital	1 106 593	1 094 093
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-243 705	-382 341
Årets resultat	145 130	151 136
Summa fritt eget kapital	-98 575	-231 205
Summa eget kapital	1 008 019	862 888
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 731 212
Summa långfristiga skulder	3 731 212	3 864 712
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	128 000
Leverantörsskulder	26 716	87 656
Skatteskulder	2 593	2 918
Övriga skulder	60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 240
Summa kortfristiga skulder	298 609	358 922
Summa eget kapital och skulder	5 037 840	5 086 522



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	945 792	945 767
Hyror, lokaler	96 516	94 910
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	4 080	4 080
Rabatter	-3 600	0
Summa nettoomsättning	1 096 788	1 098 758

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	3 186	448
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	22
Övriga rörelseintäkter	13 650	300
Summa övriga rörelseintäkter	16 837	770

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-87 500	0
Reparationer	-19 539	-18 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 047	-38 965
Försäkringspremier	-18 780	-18 160
Kabel- och digital-TV	-20 406	-20 083
Återbäring från Riksbyggen	1 125	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-73	-1 622
Obligatoriska besiktningar	-14 647	-16 271
Snö- och halkbekämpning	-3 582	-7 847
Förbrukningsinventarier	-9 403	0
Vatten	-45 463	-50 636
Fastighetsel	-50 215	-42 250
Uppvärmning	-263 485	-262 616
Sophantering och återvinning	-41 403	-39 115
Förvaltningsarvode drift	-1 031	0
Summa driftkostnader	-613 448	-515 786



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 344	-153 520
Arvode, yrkesrevisorer	-14 211	-8 697
Övriga förvaltningskostnader	-7 774	-9 788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 958	-448
Telefon och porto	-4 781	-4 464
Medlems- och föreningsavgifter	-1 725	0
Bankkostnader	-1 730	-955
Summa övriga externa kostnader	-125 523	-177 872

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-16 950	-15 600
Sammanträdesarvoden	0	-900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-2 408	-2 517
Summa personalkostnader	-19 858	-19 517

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 451	-34 451
Avskrivning Markanläggningar	-8 750	-8 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 584	-96 584
Avskrivning Installationer	-3 166	-3 166
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-142 951	-142 951

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-72 334	-94 743
Räntekostnader till kreditinstitut	-33	-128
Övriga finansiella kostnader	-49	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-72 416	-94 871



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 061 302	2 061 302
Mark	198 700	198 700
Tillkommande utgifter	4 051 661	4 051 661
Markanläggning	175 000	175 000
	6 486 663	6 486 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 486 663	6 486 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 579 198	-1 544 747
Tillkommande utgifter	-846 580	-749 996
Markanläggningar	-96 250	-87 500
	- 2 522 028	- 2 382 243
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-34 451	-34 451
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 584	-96 584
Årets avskrivning markanläggningar	-8 750	-8 750
	- 139 785	- 139 785
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 661 813	- 2 522 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 824 850	3 964 635
Varav		
Byggnader	447 654	482 104
Mark	198 700	198 700
Tillkommande utgifter	3 108 496	3 205 081
Markanläggningar	70 000	78 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 109 000	10 109 000
Lokaler	872 000	872 000
Totalt taxeringsvärde	10 981 000	10 981 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 061 000</i>	<i>8 061 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 920 000</i>	<i>2 920 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 314	63 314
	63 314	63 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 314	63 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-34 826	-31 660
	- 34 826	- 31 660
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 166	-3 166
	- 3 166	- 3 166
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-37 991	-34 826
	- 37 991	- 34 826
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 323	28 488
Varav		
Installationer	25 323	28 488

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 340	18 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 621	56 198
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 212	5 101
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 173	80 079

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	412	9 815
Bankmedel	656 121	653 732
Transaktionskonto	353 971	346 230
Summa kassa och bank	1 010 504	1 009 776

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	3 859 212	3 970 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 000	-106 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 731 212	3 864 712

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15 %	2019-09-28	1 530 000,00	0,00	20 000,00	1 510 000,00
STADSHYPOTEK	1,92 %	2019-12-30	429 212,00	0,00	20 000,00	409 212,00
STADSHYPOTEK	4,24 %	2020-06-01	375 000,00	0,00	30 000,00	345 000,00
STADSHYPOTEK	1,28 %	2021-06-30	1 006 500,00	0,00	27 500,00	979 000,00
STADSHYPOTEK	1,48 %	2022-12-30	630 000,00	0,00	14 000,00	616 000,00
Summa			3 970 712,00	0,00	111 500,00	3 859 212,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 512 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 219 212 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 868	6 351
Upplupna elkostnader	9 574	7 622
Upplupna värmekostnader	30 241	56 033
Upplupna revisionsarvoden	7 837	9 126
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 454
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 720	79 762
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 240	162 348

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 520 000	4 520 000



Styrelsens underskrifter

Östersund 28/5-19
Ort och datum

Alf Svemark

Alf Svemark

Lars Jakobsson

Lars Jakobsson

Marianne Oskarsson

Marianne Oskarsson

Bo Hanses

Bo Hanses

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-12

Deloitte AB

Lars Magnusson

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

William Öberg 2019-06-12

William Öberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Repslagaren
organisationsnummer 793200-0768**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repslagaren för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repslagaren för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 12 juni 2019

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Repslagaren

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

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

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

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

