

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Repslagaren**  
Org nr 772000-0152

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3-4
Noter	4-6
Underskrifter	6

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika, Repslagaren 7 med totalt 41 lägenheter

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Större fastighets- och underhållsåtgärder:
- Relining av avlopp till en kostnad av 42 tkr.
- Målning av trapphus samt byte av belysning i dessa till en kostnad av 124 tkr.
- Energideklaration har upprättats till en kostnad av 28 tkr.
- Utbyte av lägenhetsdörrar där 421 tkr har kostnadsfört och 229 tkr aktiverats som fastighetsförbättring.
- Uppgradering av fastighetens elanslutning har skett för att möjliggöra framtida installation av laddstolpar. Kostnaden för detta 157 tkr har aktiverats som fastighetsförbättring.

### Medlemsinformation

Under året har borätten till lägenhet nr 3, 7, 12, 20, 21 och 37 bytt ägare.

### Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	1 567	1 560	1 558	1 557	1 560
Resultat efter finansiella poster	-212	97	394	452	458
Soliditet	73%	73%	72%	68%	62%

### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	300 000	139 476	349 182	3 250 270	97 082	4 136 010
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			9 210	-9 210		-
Avsättning till reservfond		3 070		-3 070		-
Balanseras i ny räkning				97 082	-97 082	-
Årets resultat					-212 320	-212 320
Belopp vid årets utgång	300 000	142 546	358 392	3 335 072	-212 320	3 923 690

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Avsättning till reservfonden	3 070
Reservering fond för yttre underhåll	9 210
Balanseras i ny räkning	3 110 472
Summa	<u>3 122 752</u>

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

*A*

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 567 475	1 559 852
Inträngsersättning		12 828	12 624
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 580 303</b>	<b>1 572 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll och reparationer		-646 855	-307 366
Övriga externa kostnader	2	-677 277	-727 111
Personalkostnader	3	-96 205	-87 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 849	-327 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 767 186</b>	<b>-1 449 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-186 883</b>	<b>122 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 635	6 631
Räntekostnader		-32 072	-32 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 437</b>	<b>-25 552</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-212 320</b>	<b>97 082</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-212 320</b>	<b>97 082</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 665 349	2 611 698
Fiberanslutning	5	73 000	87 600
Inventarier	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 738 349</b>	<b>2 699 298</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 738 349</b>	<b>2 699 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 224	6 143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 224</b>	<b>6 143</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		2 656 034	2 989 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 656 034</b>	<b>2 989 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 662 258</b>	<b>2 995 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 400 607</b>	<b>5 695 143</b>

2

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Reservfond		142 546	139 476
Fond för yttre underhåll		358 392	349 182
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>800 938</u>	<u>788 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 335 072	3 250 270
Årets resultat		-212 320	97 082
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 122 752</u>	<u>3 347 352</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 923 690</u>	<u>4 136 010</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	1 145 197	1 231 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 145 197</u>	<u>1 231 997</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	86 800	86 800
Leverantörsskulder		76 484	82 273
Skatteskulder		4 021	3 921
Övriga skulder		26 469	19 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 946	134 355
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>331 720</u>	<u>327 136</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 400 607</u>	<u>5 695 143</u>

**Noter**

*Belopp i kr om inget annat anges*

**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

*Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fiberanslutning	10 år
Inventarier	5 år

*R*

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Fastighetsskatt	49 539	49 539
	Fjärrvärme	282 101	310 597
	El	41 324	52 738
	Vatten och renhållning	142 136	143 346
	Trappstädning	39 000	59 040
	Snöröjning	–	2 258
	Förbrukningsmaterial	4 198	6 473
	Kabel-TV	24 573	23 988
	Bredband	12 300	12 300
	Administrativa kostnader	15 039	7 370
	Planteringar och utemiljö	9 418	7 761
	Fastighetsförsäkring	41 732	40 859
	Revision	8 531	8 125
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 360	–
	Övriga kostnader	2 026	2 717
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>677 277</b>	<b>727 111</b>

Not 3	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	14 250	11 000
	Löner	66 140	59 190
	Summa utbetalda ersättningar	80 390	70 190
	Arbetsgivaravgifter	14 932	15 581
	Personalförsäkringar	883	2 040
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>96 205</b>	<b>87 811</b>

## Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 821 194	8 821 194
	Inköp	385 900	–
	Utgående anskaffningsvärden	9 207 094	8 821 194
	Ingående avskrivningar	-6 209 496	-5 896 542
	Årets avskrivningar	-332 249	-312 954
	Utgående avskrivningar	-6 541 745	-6 209 496
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 665 349</b>	<b>2 611 698</b>
	Taxeringsvärden, byggnader	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärden, mark	4 313 000	4 313 000
		16 513 000	16 513 000

Not 5	Fiberanslutning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	146 000	146 000
	Utgående anskaffningsvärden	146 000	146 000
	Ingående avskrivningar	-58 400	-43 800
	Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
	Utgående avskrivningar	-73 000	-58 400
	<b>Redovisat värde</b>	<b>73 000</b>	<b>87 600</b>

Not 6	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-35 000	-35 000
	Utgående avskrivningar	-35 000	-35 000
	<b>Redovisat värde</b>	-	-

Not 7	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Nästa års amortering (kortfristig skuld)	86 800	86 800
	Amortering inom 1 år - 5 år	347 200	347 200
	Amortering efter 5 år	797 997	884 797
	<b>Summa fastighetslån</b>	1 231 997	1 318 797

Långgivare per bokslutsdagen	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuldbelopp
Westra Wermlands Sparbank	2021-01-30	2,475%	1 231 997
<b>Summa fastighetslån</b>			1 231 997

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 246 200	4 246 200
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den 6/1/2021

  
Monica Johansson

  
Bengt Persson

  
Laila Larsson

  
Monica Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/1/2021

  
Lars Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Repslagaren org.nr 772000-0152

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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: