
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Repslagaren
Org nr: 793200-0768



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Repslagaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 444 664 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskad värmekostnad samt en försäkringsersättning.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för värme och besiktningar. Däremot har kostnaderna för reparationer och vatten ökat. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 420% till 449%.

I resultatet ingår avskrivningar med 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 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

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	20
Antal p-platser	4

Total bostadsarea 1 553 m²

Total lokalarea 424 m²

Årets taxeringsvärde 15 552 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 552 000 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 46 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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
Radiatorventiler	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av trasiga armaturer	7 934 

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	<i>Avliden</i>
Lars Jakobsson	Vice ordförande	2022
Marianne Oskarsson	Ledamot	2021
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Frimert	Suppleant	2022
Anders Eriksson	Suppleant	2021
Solveig Eriksson	Suppleant	2022
Peter Wall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Utsedd av
Styrelsen	Stämman

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 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

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

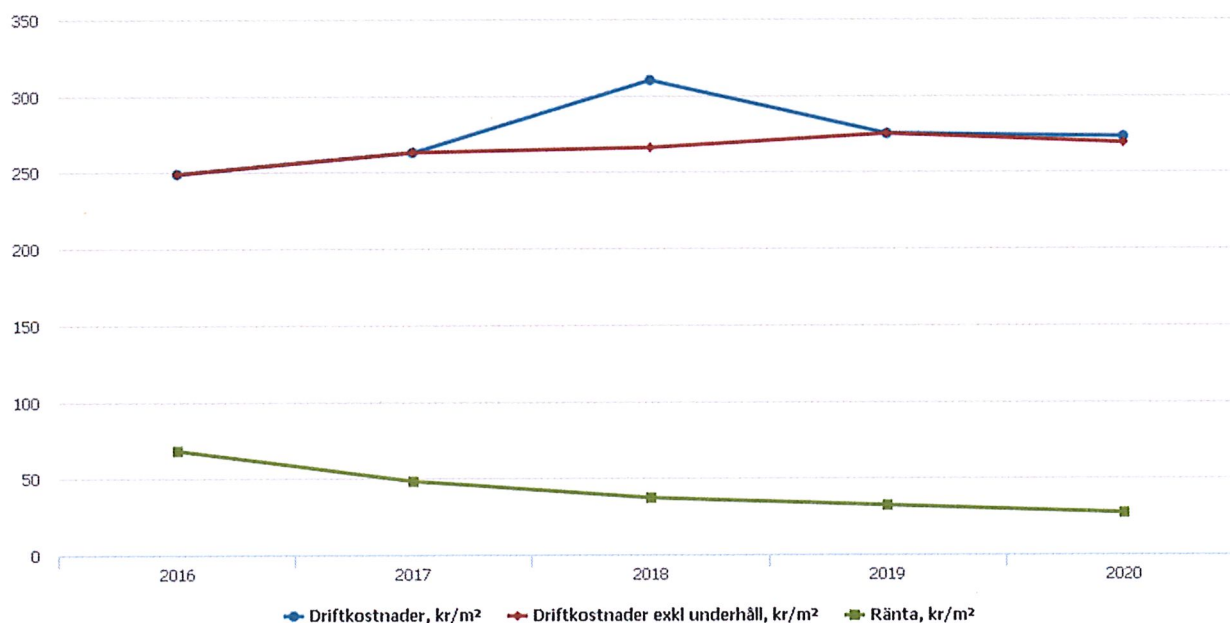
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 101	1 099	1 097	1 095	1 079
Resultat efter finansiella poster	232	167	145	151	185
Resultat exklusive avskrivningar	375	310	288	297	328
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	275	241	188	-42	-72
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	51	34	51	25	202
Balansomslutning	4 922	5 102	5 038	5 087	4 992
Soliditet %	29	23	20	17	14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	449	420	386	305	277
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	609	609	609	609	597
Driftkostnader, kr/m ²	273	275	310	263	249
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	269	275	266	263	249
Ränta, kr/m ²	27	32	37	48	68
Underhållsfond, kr/m ²	430	383	349	343	317
Lån, kr/m ²	1 678	1 887	1 952	2 008	2 063



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	417 000	757 593	-166 574	166 685
Disposition enl. årsstämmobeslut			166 685	-166 685
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 934	7 934	
Årets resultat				232 308
Vid årets slut	417 000	849 659	-91 955	232 308


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	110
Årets resultat	232 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 934
Summa	140 353

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 140 353

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 100 568	1 098 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3 46 213	25 624
Summa rörelseintäkter	1 146 781	1 124 608
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -539 598	-544 391
Övriga externa kostnader	Not 5 -161 747	-195 170
Personalkostnader	Not 6 -18 185	-18 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -142 951	-142 951
Summa rörelsekostnader	-862 481	-901 197
Rörelseresultat	284 300	223 411
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 062	2 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8 -54 054	-62 350
Summa finansiella poster	-51 992	-56 727
Resultat efter finansiella poster	232 308	166 685
Årets resultat	232 308	166 685

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 545 280	3 685 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	18 991	22 157
Summa materiella anläggningstillgångar		3 564 271	3 707 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		3 598 771	3 741 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 021	58 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 753	58 664
Summa kortfristiga fordringar		67 774	116 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 255 227	1 243 221
Summa kassa och bank		1 255 227	1 243 221
Summa omsättningstillgångar		1 323 001	1 360 136
Summa tillgångar		4 921 772	5 101 857

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 000	417 000
Fond för yttre underhåll		849 659	757 593
Summa bundet eget kapital		1 266 659	1 174 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-91 956	-166 574
Årets resultat		232 308	166 685
Summa fritt eget kapital		140 353	110
Summa eget kapital		1 407 012	1 174 703
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	923 212	3 603 212
Summa långfristiga skulder		923 212	3 603 212
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 395 000	128 000
Leverantörsskulder		34 128	37 425
Skatteskulder		4 111	2 992
Övriga skulder		0	6 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	158 309	149 425
Summa kortfristiga skulder		2 591 548	323 942
Summa eget kapital och skulder		4 921 772	5 101 857

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	945 792	945 792
Hyror, lokaler	100 296	98 712
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	4 080	4 080
Rabatter	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	1 100 568	1 098 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	1 656	10 410
Fakturerade kostnader	1 080	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	15 036	14 676
Försäkringsersättningar	28 445	0
Summa övriga rörelseintäkter	46 213	25 624

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-7 934	0
Reparationer	-45 765	-14 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 687	-40 491
Försäkringspremier	-22 698	-22 340
Kabel- och digital-TV	-21 365	-20 852
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-150	0
Obligatoriska besiktningar	-22 557	-32 944
Snö- och halkbekämpning	-4 011	-3 562
Förbrukningsinventarier	-670	-6 817
Vatten	-62 169	-48 238
Fastighetsel	-44 885	-48 484
Uppvärmning	-217 361	-254 704
Sophantering och återvinning	-43 515	-48 522
Förvaltningsarvode drift	-4 830	-5 235
Summa driftskostnader	-539 598	-544 391

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 567	-152 311
Arvode, yrkesrevisorer	-17 788	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-8 998	-3 584
Kreditupplysningar	0	-765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 656	-11 801
Kontorsmateriel	-1 029	-990
Telefon och porto	-5 254	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-1 725	-1 725
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-1 511
Summa övriga externa kostnader	-161 747	-195 170

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-16 950	-16 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-1 235	-1 235
Summa personalkostnader	-18 185	-18 685

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
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 av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-142 951	-142 951

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-54 054	-62 350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-54 054	-62 350

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 648 100	-1 613 649
Tillkommande utgifter	-1 039 748	-943 164
Markanläggningar	-113 750	-105 000
	-2 801 598	-2 661 813
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	-2 941 383	-2 801 598
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 545 280	3 685 065
Varav		
Byggnader	378 752	413 203
Mark	198 700	198 700
Tillkommande utgifter	2 915 328	3 011 912
Markanläggningar	52 500	61 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 670 000	14 670 000
Lokaler	882 000	882 000
Totalt taxeringsvärde	15 552 000	15 552 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 438 000</i>	<i>11 438 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 114 000</i>	<i>4 114 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 314	63 314
	63 314	63 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 314	63 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-41 157	-37 991
	-41 157	-37 991
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 166	-3 166
	-3 166	-3 166
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-44 323	-41 157
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 323	-41 157
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 991	22 157
Varav		
Installationer	18 991	22 157

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 449	22 698
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 892	30 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 412	5 341
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 753	58 664

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	412	412
Bankmedel	660 349	658 374
Transaktionskonto	594 466	584 435
Summa kassa och bank	1 255 227	1 243 221

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 318 212	3 731 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 000	-128 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 361 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	923 212	3 603 212

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		Löst	315 000,00	0,00	315 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-12-30	389 212,00	0,00	20 000,00	369 212,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-28	1 490 000,00	0,00	20 000,00	1 470 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-06-30	935 000,00	0,00	44 000,00	891 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-12-30	602 000,00	0,00	14 000,00	588 000,00
Summa			3 731 212,00	0,00	413 000,00	3 318 212,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 34 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 136 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 787 212 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 550	2 171
Upplupna driftskostnader	1 432	0
Upplupna elkostnader	3 471	4 085
Upplupna värmekostnader	23 938	28 205
Upplupna kostnader för renhållning	1 413	1 165
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 382	6 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 123	99 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 309	149 425

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 520 000	4 520 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

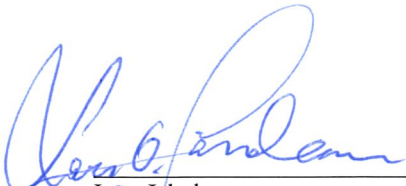
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 25/2 2021

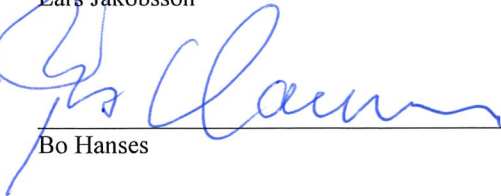
Ort och datum



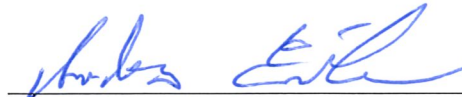
Lars Jakobsson



Marianne Oskarsson

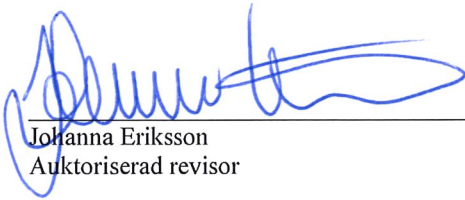


Bo Hanses



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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. 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 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

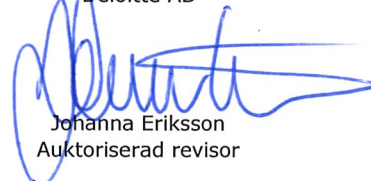
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Östersund 2021-03-26

Deloitte AB



Johanna Eriksson
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Årsavgift

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 ränteutgifter 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 planliga 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

