

Årsredovisning
för
Brf Repslagaren

716417-4711

Räkenskapsåret

2014

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Ella', is written over the year '2014' and extends downwards and to the right.

Styrelsen för Brf Repslagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 december 2005.

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 fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

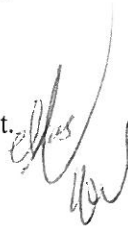
Gemensamhetsanläggningar

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.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För år 2014 uppgår denna till 1217 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 222 711 kr.



Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 134 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 99 000 000 kr och markvärde 35 000 000 kr. Värdeår är 1984.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning 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 Master of Sweden. 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.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman Mehdin Islamovic Snjesana Vukcivic Monika Dobo
-----------	--

Suppleant	Laila Gyllefors Stig Berg
-----------	------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB	extern revisor
Hans Ekholm	intern revisor
Monica Ekström	intern revisorsuppleant

Valberedning

Roland Vikman	sammankallande
Hanna Brasäter	
Lotta Rosvall	

Fritidskommitté

Laila Gyllefors
Georgius Dimakos

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utan särskild ordningsföljd redovisar styrelsen här händelser och åtgärder som vidtagits under 2014.

Inspekta har efter besiktning godkänt alla föreningens hissar.

Sommarbrev, höstbrev och julbrev har delats ut till alla hushåll samt information på anslagstavlor i portarna.

Fritidskommittén har anordnat några grillkvällar, Ålandsresa, kräftska, pyssel och handarbete, julpyssel. Rensning av vindar, barnvagnsförråd och cykelförråd fortgår löpande. 2 st. "fixar dagar"/städning.

Lokalen mellan mellan Kornettstigen 4 och 6 har använts till pingis, ungdomsaktivitet, motionscykel, skidvallning. Fritidskommittén har handhaft utlåning.

Underhållsplan upprättad av Fastum Tekniska förvaltning.

Markbesiktning genomfördes maj 2013.

Årlig kontroll av rökluckor genomfördes samt rensning av stuprör gjordes av Renab.

Radonmätning slutförd. Inga anmärkningar kvarstår.

Upprustning av cykelförrådets fasader är slutförd.


En del större vattenskador i badrum har åtgärdats..

Större reparation av gemensamhetsyta vid infarten från vändplan har utförts.

Lekplatsbesiktningar har utförts samt blivit godkända.

Åtgärdat läckande kranar i inkommande vatten i höghusen

Ett gästrum för uthyrning har inretts.



Planerade underhåll under 2015

Byte av fläktaggregat på samtliga hus.
OVK besiktning.
Borttagning av beläggningar på berörda balkonger.
Målning av samtliga dörrar på uthusen.
Kompletteringar i växtbeståndet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 237 (236) medlemmar. Under året har 19 (23) antal lägenhetsöverlåtelser skett. Styrelsen har beviljat sex andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	10 519	10 513	10 525	10 452
Resultat efter finansiella poster (tkr)	992	1 541	873	1 299
Soliditet (%)	19,39	18,38	16,79	15,76
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	2 087	2 447	1 777	2 123
Fastighetslån/kvm (kr)	4 529	4 580	4 626	4 675
Årsavgifter/kvm (kr)	677	677	677	677

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 659 659 kr 2013 till 854 837 kr 2014. Föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utbetalningarna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

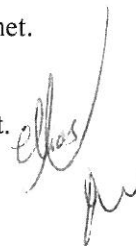
Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.



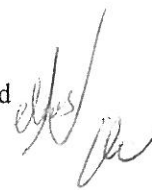
Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

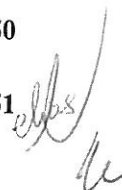
balanserad vinst	2 817 059
årets vinst	992 366
	3 809 425

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	700 000
i ny räkning överföres	3 109 425
	3 809 425

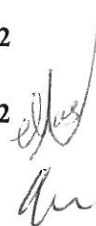
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 518 881	10 512 936
Summa rörelseintäkter		10 518 881	10 512 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 569 215	-5 012 765
Övriga externa kostnader	3	-585 617	-547 922
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	4	-447 513	-478 316
Avskrivningar		-1 094 683	-906 152
Summa rörelsekostnader		-7 697 028	-6 945 155
Rörelseresultat		2 821 853	3 567 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 846	6 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 896 333	-2 033 713
Summa finansiella poster		-1 829 487	-2 026 831
Resultat efter finansiella poster		992 366	1 540 950
Årets resultat		992 366	1 540 951



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	77 979 311	78 834 148
Markanläggning	6	2 158 616	2 398 462
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 137 927	81 232 610
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 138 427	81 233 110
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar/hyres- avgiftsfordran		4 973	78 443
Övriga fordringar	9	2 541 743	1 027 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 770	193 037
Summa kortfristiga fordringar		2 800 486	1 298 941
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andra kortfristiga placeringar	11	4 558 391	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 558 391	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		159 778	64 281
Summa kassa och bank		159 778	64 281
Summa omsättningstillgångar		7 518 655	5 863 222
SUMMA TILLGÅNGAR		87 657 082	87 096 332



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 093 900	7 093 900
Fond för yttre underhåll		6 094 326	5 394 326
Summa bundet eget kapital		13 188 226	12 488 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 817 059	1 976 109
Årets resultat		992 366	1 540 951
Summa fritt eget kapital		3 809 425	3 517 060
Summa eget kapital		16 997 651	16 005 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	66 682 868	67 475 968
Summa långfristiga skulder		66 682 868	67 475 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	766 200	724 200
Leverantörsskulder		548 276	366 925
Övriga skulder		1 476 539	1 369 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 185 548	1 154 066
Summa kortfristiga skulder		3 976 563	3 615 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 657 082	87 096 332

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

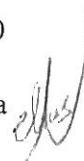
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 84 159 000 84 159 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

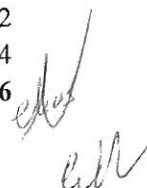
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	10 338 758	10 338 881
Avsättning till inre fond	-253 100	-253 100
P-plats och garage	394 701	395 049
Hysesintäkter, p-plats moms	31 052	25 332
Gemensamhetslokal	7 470	6 774
	10 518 881	10 512 936





Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	217 528	162 923
Trädgårdsskötsel	271 484	302 177
Städning	186 230	178 989
Hyra av entrémattor	36 476	27 503
Snöröjning/sandning	52 966	136 738
Hisskostnader	96 070	107 558
Övriga serviceavtal	9 483	11 925
Radonmätning	0	23 945
Besiktningkostnader lekplats	6 875	6 875
Bevakningskostnader	6 346	0
Reparationer	488 869	648 575
Hissreparationer	25 132	22 774
Planerat underhåll	733 177	304 867
El	530 773	577 805
Värme	1 306 906	1 327 506
Vatten och avlopp	547 731	508 470
Avfallshantering	380 823	313 924
Försäkringskostnader	206 682	60 900
Försäkringsersättningar	0	-74 589
Självrisker	313 689	229 790
Kabel-tv	121 254	118 853
Förbrukningsmaterial	30 721	15 257
	5 569 215	5 012 765

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	222 711	221 430
Porto och telefon	11 934	17 568
Föreningsgemensamma kostnader	7 589	8 367
Revisionsarvode	44 750	44 125
Ekonomisk förvaltning	196 749	189 831
Bankkostnader	2 700	2 007
Hemsida	5 350	9 035
Juridisk konsultation	1 125	0
Underhållsplan	72 875	24 500
Övriga poster	19 834	31 059
	585 617	547 922

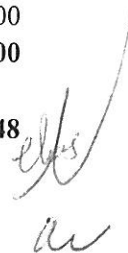



Not 4 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	221 999	222 498
Arvode till valberedning	0	15 000
Övriga arvoden	20 000	27 900
Arvode vicevärd	100 000	100 000
Övriga ersättningar	1 634	345
Sociala avgifter	103 880	112 573
	447 513	478 316

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Ingående avskrivningar	-9 561 827	-8 902 168
Årets avskrivningar	-854 837	-659 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 416 664	-9 561 827
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	77 979 311	78 834 148



Not 6 Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-1 199 230	-959 384
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 439 076	-1 199 230
Utgående redovisat värde	2 158 616	2 398 462

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

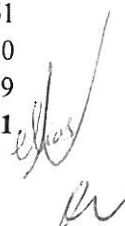
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 903	109 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 903	109 903
Ingående avskrivningar	-109 903	-103 256
Årets avskrivningar	0	-6 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 903	-109 903
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	17 716	14 201
Skattekonto	81 581	5 361
Övriga poster	74 339	130 130
Avräkningskonto förvaltare	2 368 107	877 769
	2 541 743	1 027 461



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Repslagaren, org.nr 716417-4711

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repslagaren för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Repslagaren för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

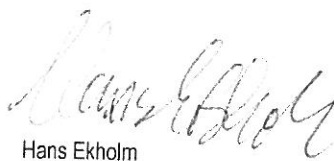
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 07 104-2015



Hans Ekholm

Av föreningen vald
revisor



Eliás Nesru

BoRevision AB