

Årsredovisning

för

Brf Repslagaren

716417-4711

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Repslagaren, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 21 september 2016.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Brunna 7:136 i Upplands-Bro kommun den 11 mars 1983.

Föreningens fastighet består av 12 flerbostadshus i 2-5 våningar med totalt 183 bostadsrätter och ett kvartershus. Den totala boytan är 14 892 kvm. Föreningen disponerar 180 parkeringsplatser, varav 18 i p-däck, 126 öppna samt 36 i carport. Dessutom finns 5 cykelförråd.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 65 st 2 rum och kök
- 48 st 3 rum och kök
- 54 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår tillsammans med Brf Sadelmakaren i gemensamhetsanläggningen Brunna GA:17. Följande delar ingår: sopsugsanläggningen som omfattar mottagningsstation samt soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet inom området, gemensamma vattenledningar liksom spill- och dagvattenledningar, rensbrunnar, avstängningsventiler och nedstigningsbrunnar.

Den gemensamma entrégatan från vändplan och upp till infarten till parkeringarna är också ansluten till gemensamhetsanläggningen samt gästparkeringen.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För år 2016 uppgår denna till 1268 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 232 044 kr. *zp*

Alm
11/12

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 151 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 000 tkr och markvärde 41 000 tkr. 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 SIMH AB. Markskötsel inkluderat snöröjning har utförts av HSB Mark.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 februari 1988.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 28 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman	ordförande	kvarstår 1 år
	Margareta Hector	sekreterare	omval 2 år
	Monica Dobo		kvarstår 1 år
	Stig Berg		nyval 2 år
	Johnny Kindberg		nyval 1 år (avgått januari 2017)
Suppleant	Laila Gyllefors		1 år
	Patrik Alvarsson		1 år
	Shapoor Azad		1 år

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.

Handwritten signatures and initials:
au
AP
J
wh

Revisorer

BoRevision i Sverige AB extern revisor
Karin Pettersson revisor
Erik Davidsson revisorsuppleant

Kerstin Olsson intern revisor
Hans Ekholm intern revisorsuppleant

Valberedning

Roland Vikman sammankallande

Fritidskommitté

Laila Gyllefors 1 år
Monika Styhr 1 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utän särskild ordningsföljd redovisar styrelsen här händelser och åtgärder som vidtagits under 2016

- Takbesiktning
- Inspecta har utfört besiktning av hissarna
- Utbyte av dörrar på cykelförråd och föreningslokalen
- Uppsatt brytskydd på gemensamhetsdörrar utomhus
- Uppsättning av belysning på baksidan av föreningslokalen
- Satt julgran på Melofonstigen 2
- Utfört ett informationsmöte gällande ekonomi
- Utfört upphandling av nytt låssystem
- Gallrat träd
- Utfört fastighetsbesiktning
- Bytt ut tublåsen
- Utfört markbesiktning vår och höst
- Haft 24 stycken uthyrningar av "gästrummet"
- Haft 20 stycken uthyrningar av föreningslokalen
- Fritidskommittén har anordnat grillkväll, kräftskiva, Ålandsresa, pyssel och handarbete
- Lagat ett par bord genom att byta plankor på dem, pyntat baksidan av föreningslokalen med blommor.
- Haft 2 stycken fixardagar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 240 (240) medlemmar. Under året har 21 medlemmar tillträtt samt 21 medlemmar utträtt ur föreningen vid 18 (15) antal överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 532	10 523	10 519	10 513
Soliditet (%)	22,01	20,90	19,39	18,38
Resultat efter finansiella poster	1 136	1 464	992	1 541
Resultat exklusive avskrivningar	2 231	2 558	2 087	2 447
Fastighetslån kr/kvm	4 432	4 481	4 529	4 580
Årsavgifter kr/kvm	677	677	677	677

Handwritten notes and signatures:
2016
2015
2014
2013
Handwritten initials and signatures.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

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

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 578 333	1 515 567	6 794 326	3 109 426	1 464 346	18 461 998
Disposition av föregående års resultat:			2 824 000	-1 359 654	-1 464 346	0
Årets resultat					1 136 247	1 136 247
Belopp vid årets utgång	5 578 333	1 515 567	9 618 326	1 749 772	1 136 247	19 598 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 749 771
årets vinst	1 136 247
	2 886 018

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	2 551 000
i ny räkning överföres	335 018
	2 886 018

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

Handwritten signatures and initials:
AW
110
B
ank

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 531 511	10 522 832
Summa rörelseintäkter		10 531 511	10 522 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 147 988	-5 546 055
Övriga externa kostnader	4	-562 693	-529 674
Personalkostnader	5	-471 478	-483 543
Avskrivningar		-1 094 683	-1 094 683
Summa rörelsekostnader		-8 276 842	-7 653 955
Rörelseresultat		2 254 669	2 868 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 773	10 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 195	-1 415 316
Summa finansiella poster		-1 118 422	-1 404 531
Resultat efter finansiella poster		1 136 247	1 464 346
Årets resultat		1 136 247	1 464 346

an
19
10
10
an

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 269 637	77 124 474
Markanläggning	7	1 678 924	1 918 770
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 948 561	79 043 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 949 061	79 043 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	141 093
Övriga fordringar	10	6 002 322	4 085 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	301 891	288 067
Summa kortfristiga fordringar		6 304 213	4 515 115
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 572 837	4 572 837
Summa kortfristiga placeringar		4 572 837	4 572 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		197 873	204 936
Summa kassa och bank		197 873	204 936
Summa omsättningstillgångar		11 074 923	9 292 888
SUMMA TILLGÅNGAR		89 023 984	88 336 632

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 093 900

7 093 900

Fond för yttre underhåll

9 618 326

6 794 326

Summa bundet eget kapital

16 712 226

13 888 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 749 771

3 109 425

Årets resultat

1 136 247

1 464 346

Summa fritt eget kapital

2 886 018

4 573 771

Summa eget kapital

19 598 244

18 461 997

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

65 276 468

65 958 668

Summa långfristiga skulder

65 276 468

65 958 668

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

724 200

766 200

Leverantörsskulder

730 666

582 747

Övriga skulder

14

1 581 885

1 459 589

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 112 521

1 107 431

Summa kortfristiga skulder

4 149 272

3 915 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 023 984

88 336 632

av
K
J
unh

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 136 247	1 464 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 094 683	1 094 683
Förändring skatteskuld/fordran		3 769	-21 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 234 699	2 537 457
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		141 093	-136 120
Förändring av kortfristiga fordringar		-158 498	18 978
Förändring av leverantörsskulder		147 920	34 470
Förändring av kortfristiga skulder		127 385	-95 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 492 599	2 359 719
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-724 200	-724 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-724 200	-724 200
Årets kassaflöde		1 768 399	1 635 519
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 163 405	2 527 885
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 931 804	4 163 404

av
11/10
1/11
1/11
1/11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	10 332 140	10 339 320
Avsättning till inre fond	-253 100	-253 100
P-plats och garage	393 350	394 200
Hysesintäkter, p-plats moms	46 118	26 612
Gemensamhetslokal	13 003	15 800
	10 531 511	10 522 832

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	249 661	232 264
Trädgårdsskötsel	572 709	346 976
Städkostnader	204 990	143 115
Hyra av entrémattor	46 238	33 487
Snöröjning/sandning	84 237	110 051
Hisskostnader	109 307	106 236
Övriga serviceavtal	7 899	7 990
Besiktningkostnader	24 250	8 914
Bevakningskostnader	0	9 140
Gemensamhetsanläggning (Sopsug)	34 505	33 554
Reparationer	347 483	408 978
Hissreparationer	20 410	17 876
Planerat underhåll	654 146	1 080 638
El	510 751	480 690
Värme	1 544 011	1 402 971
Vatten och avlopp	629 688	610 975
Avfallshantering	389 587	357 039
Fastighetsförsäkring	131 100	123 921
Försäkringskostnader inkl ersättning försäkringsbolag	142 815	-171 384
Självrisker	285 514	64 781
Kabel-tv	129 187	126 374
Förbrukningsinventarier	18 739	3 819
Förbrukningsmaterial	10 761	7 650
	6 147 988	5 546 055

Handwritten signatures and initials:
ep, Qu, U10, J, 1mh

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	232 044	227 469
Porto och telefoni	15 432	17 624
Datorkommunikation	0	4 124
Föreningsgemensamma kostnader	2 606	1 291
Revisionsarvode	29 950	29 363
Ekonomisk förvaltning	203 358	200 846
Bankkostnader	4 600	3 900
Juridisk konsultation	27 000	0
Underhållsplan	9 230	9 125
Övriga poster	38 473	35 932
	562 693	529 674

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	216 050	220 002
Arvode bovärd	100 000	100 000
Arvode valberedning	5 000	10 000
Övriga arvoden	41 000	36 000
Telefonersättningar	4 867	2 543
Sociala avgifter på arvoden	102 432	103 712
Utbildning kurs/konf/seminarie	2 129	11 286
	471 478	483 543

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Ingående avskrivningar	-11 271 501	-10 416 664
Årets avskrivningar	-854 837	-854 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 126 338	-11 271 501
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	76 269 637	77 124 474
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	99 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	35 000 000
	151 000 000	134 000 000

*Mårn 11/10
AW
12 10*

Not 7 Markanläggning

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-1 678 922	-1 439 076
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 918 768	-1 678 922
Utgående redovisat värde	1 678 924	1 918 770

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 903	109 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 903	109 903
Ingående avskrivningar	-109 903	-109 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 903	-109 903
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	108 717	107 911
Skattefordran	8 383	12 958
Avräkningskonto förvaltare	5 733 930	3 958 468
Andra kortfristiga fordringar	151 292	6 618
	6 002 322	4 085 955

Handwritten signatures and initials:
msh
Kf
8

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring sopsug	35 161	65 600
Larmabonnemang sopsug	4 355	3 750
Kabel-TV	30 928	30 357
Markskötsel	33 800	0
Försäkring	140 164	131 100
Ekonomisk förvaltning	57 483	57 260
	301 891	288 067

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Placeringskonto SEB	4 572 837	4 572 837
	4 572 837	4 572 837

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,501	2017-03-16	3 470 000	3 510 000
Nordea	1,501	2017-03-16	7 341 302	7 423 302
Nordea (tre-mån ränta)	1,501	2017-03-16	5 778 866	5 843 066
SEB (tre-mån ränta)	1,72	2018-10-28	9 882 100	9 989 700
SEB	0,71	2017-03-21	9 882 100	9 989 700
SEB (tre-mån ränta)	1,72	2018-10-28	9 882 100	9 989 700
SEB	0,71	2017-03-15	9 882 100	9 989 700
SEB	0,71	2017-03-15	9 882 100	9 989 700
			66 000 668	66 724 868
			724 200	766 200
Kortfristig del av långfristig skuld			65 276 468	65 958 668
Långfristig del				

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Inre reparationsfond	1 489 702	1 368 780
Personalskatt	47 623	46 876
Avräkning lagst soc avgifter	44 560	43 933
	1 581 885	1 459 589

Handwritten signatures and initials:
 M
 O
 U
 S

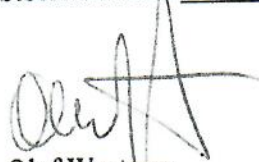
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	29 116	41 732
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	815 620	798 033
HSB, diverse upplupet	0	35 013
Fastighetsel	78 013	68 286
Värme	169 550	149 367
Reparationer	5 222	0
	1 112 521	1 107 431


Not 16 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	84 159 000	84 159 000
	84 159 000	84 159 000


Stockholm den 27/3 2017


Olof Westman
Ordförande



Margareta Hector



Monica Dobo


Stig Berg


Laila Gyllefors
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2017


Karin Pettersson
Revisor
BoRevision i Sverige AB


Kerstin Olsson
Revisor