

Årsredovisning
för
Brf Repslagaren

716417-4711

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Repslagaren, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information 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 2018 uppgår denna till 1337 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 244 671 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 151 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 000 tkr och markvärde 41 000 tkr. Värdeår är 1984.

cd
ujs
92, 7
an
ml.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum 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.

Föreningens ekonomi

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 12.

CD EP.
ugo an JH
muh

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman Margareta Hector Megan Owens Carina Sjölander Jan Lundh
-----------	--

Suppleanter	Monica Dobo Laila Gyllefors
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Erik Davidsson	extern revisor
BoRevision i Sverige AB	

Nalida Chehade	intern revisor
Hans Ekholm	intern revisorsuppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering.

Renovering av samlingslokal.

Renovering av trappa mellan de övre parkeringarna.

Träffar i samlingslokalen skedde varje tisdag under året.

Föreningen har genomfört två stycken fixardagar under året.

Grill- och kräftskivekvällar har anordnats.

Julbak med barnen.

CS 20.12.18
M. J. H.
M. J. H.
M. J. H.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 241 medlemmar. Under året har 22 medlemmar tillträtt samt 21 medlemmar utträtt ur föreningen vid 20 (20) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr) (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 749	10 767	10 772	10 760
Soliditet (%)	20,87	23,53	22,01	20,90
Resultat efter finansiella poster	-323	1 518	1 136	1 464
Resultat exklusive avskrivningar	2 401	2 613	2 231	2 558
Fastighetslån kr/kvm	4 768	4 383	4 432	4 481
Årsavgifter kr/kvm	677	677	677	677

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 578 333	1 515 567	12 169 326	335 019	1 518 340	21 116 585
Disposition av föregående års resultat:			1 556 412	-38 073	-1 518 339	0
Årets resultat					-322 773	-322 773
Belopp vid årets utgång	5 578 333	1 515 567	13 725 738	296 946	-322 772	20 793 812

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	296 946
årets förlust	-322 773
	-25 827

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
av fonden ianspråk tas	-944 057
i ny räkning överföres	668 230
	-25 827

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

zh
20.11.18
av
CS

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		10 336 211	10 339 049
Avgiftsreducering		-14 154	0
Hysesintäkter	1	426 747	427 658
Avsättning till inre fond		-253 100	-253 100
Övriga rörelseintäkter	2	18 317	30 474
Summa nettoomsättning		10 514 021	10 544 081
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-423 880	-275 787
Periodiskt underhåll		-943 493	-993 314
Driftskostnader	3	-4 762 209	-4 839 840
Administrationskostnader	4	-328 021	-321 914
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-529 738	-440 705
Fastighetsskatt/avgift		-244 671	-240 645
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 232 012	-7 112 205
Avskrivning byggnad		-2 484 336	-854 837
Avskrivningar övrigt		-239 846	-239 846
Summa avskrivningar		-2 724 182	-1 094 683
Resultat före finansiella poster		557 827	2 337 193
Räntekostnader på fastighetslån		-880 600	-818 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-804
Summa kapitalnetto		-880 600	-818 853
Resultat efter finansiella poster		-322 773	1 518 340
Årets resultat		-322 773	1 518 340

CD
an
inkl
avg

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5, 6	84 241 546	75 809 878
Mark		1 044 000	1 044 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 285 546	76 853 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 286 046	76 854 378
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 432	1 450
Övriga fordringar	9	3 215 604	7 954 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	247 338	238 993
Summa kortfristiga fordringar		3 478 374	8 195 420
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 572 837	4 572 837
Summa kortfristiga placeringar		4 572 837	4 572 837
<i>Kassa och bank</i>		6 285 380	136 747
Summa omsättningstillgångar		14 336 591	12 905 004
SUMMA TILLGÅNGAR		99 622 637	89 759 382

90. 31
an
up
m

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

5 578 333

5 578 333

Upplåtelseavgifter

1 515 567

1 515 567

Fond för yttre underhåll

13 725 738

12 169 326

Summa bundet eget kapital

20 819 638

19 263 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

296 946

335 019

Årets resultat

-322 773

1 518 340

Summa fritt eget kapital

-25 827

1 853 359

Summa eget kapital

20 793 811

21 116 585

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

70 820 000

64 552 268

Summa långfristiga skulder

70 820 000

64 552 268

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

180 000

724 200

Förskott från kunder

9 606

0

Leverantörsskulder

4 938 788

670 591

Aktuella skatteskulder

4 244

218

Övriga skulder

1 629 565

1 596 182

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 246 623

1 099 338

Summa kortfristiga skulder

8 008 826

4 090 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 622 637

89 759 382

sp. Jd
ar ugo
inh

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-322 773

1 518 340

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 724 182

1 094 683

Förändring skatteskuld/fordran

-17 613

-42 586

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 383 796

2 570 437

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-13 982

-1 450

Förändring av kortfristiga fordringar

-269 131

10 665

Förändring av leverantörsskulder

4 268 197

-60 076

Förändring av kortfristiga skulder

190 272

1 117

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 559 152

2 520 693

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-11 155 850

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-11 155 850

0

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga lån

5 723 532

-724 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 723 532

-724 200

Årets kassaflöde

1 126 834

1 796 493

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

7 728 296

5 931 803

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

8 855 130

7 728 296

ep-yl
D på nogo
mkt

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

20. 21
an
mko

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 1 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, p-plats	429 230	431 858
Hyres- och avgiftsbortfall	-2 483	-4 200
	426 747	427 658

90. -
a
CD
msh
ugo

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	-18	-14
Avgift andrahandsupplåtelse	8 985	5 973
Gemensamhetslokal	10 568	8 521
Ersättning från hyresgäst	-1 218	14 150
Inkassoavgift	0	1 844
	18 317	30 474

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	191 638	249 301
Trädgårdsskötsel	340 570	446 634
Städkostnader	213 553	143 608
Hyra av entrémattor	41 741	37 588
Snöröjning/sandning	122 045	94 051
Hisskostnader	114 256	121 204
Övriga serviceavtal	4 211	8 228
Besiktningsskostnader	6 875	9 004
Bevakningskostnader	6 037	4 355
Gemensamhetsanläggning (Sopsug)	35 720	35 161
El	609 102	530 159
Värme	1 565 430	1 424 142
Vatten och avlopp	608 172	604 898
Avfallshantering	407 635	381 412
Fastighetsförsäkring	145 013	140 164
Självrisker	212 238	469 149
Kabel-tv	130 489	127 744
Förbrukningsinventarier	1 783	5 989
Förbrukningsmaterial	5 701	7 050
	4 762 209	4 839 841

Handwritten notes:
p. 3h
av ingo
ink

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto och telefoni	12 250	9 645
Datorkommunikation	415	564
Föreningsgemensamma kostnader	2 349	1 039
Revisionsarvode	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	208 500	218 506
Bankkostnader	5 247	4 400
Juridisk konsultation	18 800	0
Underhållsplan	11 375	11 376
Övriga poster	39 085	46 384
	328 021	321 914

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Inköp	11 155 850	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 507 825	87 351 975
Ingående avskrivningar	-12 981 175	-12 126 338
Årets avskrivningar	-2 484 336	-854 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 465 511	-12 981 175
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	84 086 314	75 414 800
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	151 000 000	151 000 000

Handwritten signature and initials:
2018
2017
m h

Not 6 Markanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-2 158 614	-1 918 768
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 398 460	-2 158 614
Utgående redovisat värde	1 199 232	1 439 078

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
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 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra kortfristiga fordringar	464 311	203 525
Skattekonto	181 543	159 904
Avräkningskonto förvaltare	2 569 750	7 591 548
	3 215 604	7 954 977

90.
S. J. a.
mh
ugo

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Larmabonnemang	4 751	4 549
Kabel-TV	32 111	31 427
Försäkring	151 515	145 013
Ekonomisk förvaltning	56 798	55 485
Hyra/Leasing	2 163	2 155
Bredband	0	364
	247 338	238 993

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Placeringskonto SEB	4 572 837	4 572 837
	4 572 837	4 572 837

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB			0	3 430 000
Nordea Hypotek AB			0	7 259 302
Nordea Hypotek AB			0	5 714 666
SEB			0	9 774 500
SEB			0	9 774 500
SEB			0	9 774 500
SEB			0	9 774 500
SEB			0	9 774 500
Stadshypotek AB	1,49	2023-10-30	25 000 000	
Stadshypotek AB	1,31	2022-10-30	15 000 000	
Stadshypotek AB	1,13	2021-10-30	1 918 600	
Stadshypotek AB	0,65	2019-03-19	10 000 000	
Stadshypotek AB	1,12	2021-12-30	19 081 400	
			71 000 000	65 276 468
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	724 200
Långfristig del			70 820 000	64 552 268

90. 32
or
m
8

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	86 407	30 062
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	815 105	791 983
Fastighetsel	89 658	77 091
Värme	240 453	219 511
Underhåll	0	-34 309
	1 246 623	1 099 338

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	84 159 000	84 159 000
	84 159 000	84 159 000

90. St
an
CS

Stockholm den juni 2019



Olof Westman
Ordförande



Margareta Hector



Megan Owens



Carina Sjölander



Jan Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2019



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Nalida Chehade

Revisor

Nalida Chehade

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Repslagaren i Upplands-Bro, org.nr. 716417-4711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Repslagaren i Upplands-Bro för år 2018.

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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repslagaren i Upplands-Bro för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Stockholm den 20 maj 2019



Erik Davidsson
BoRevision AB



Nalida Chehade
Förtroendevald revisor