

Årsredovisning
för
Brf Repslagaren

716417-4711

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Repslagaren, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017 uppgår denna till 1315 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 244 671 kr. 2

Handwritten signatures and initials: "90.", "muh", "ngs", "EB", "AW", "ngs".

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 25 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman	ordförande	omval 2 år
	Margareta Hector	sekreterare	kvarstår 1 år
	Stig Berg		kvarstår 1 år
	Megan Owens		nyval 1 år
	Carina Sjölander		nyval 2 år
Suppleant	Laila Gyllefors		omval 2 år
	Monica Dobo		nyval 1 år

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 TryggHansa.

CS
ES
Duv
97.
ngo
nubi

Revisorer

BoRevision i Sverige AB extern revisor
Erik Davidsson revisor

Kerstin Olsson intern revisor
Hans Ekholm intern revisorsuppleant

Valberedning

Monica Falk sammankallande
Imre Ostrozanszky

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utan särskild ordningsföljd redovisar styrelsen här händelser och åtgärder som vidtagits under 2017

- Byte av gemensamt låssystem
- Mossbekämpat tak
- Utbyte av de mindre torkskåpen
- Byte av samtliga trummor i tvättmaskinerna
- Satt upp räcke från både de övre parkeringarna
- Påbörjat upphandling av fönsterbyten
- Påbörjat upphandling av takrenovering
- Utfört årlig fastighetsbesiktning
- Satt upp julbelysning på uthusen
- Algsanerat balkonger och stuprör

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 238 (240) medlemmar. Under året har 26 medlemmar tillträtt samt 28 medlemmar utträtt ur föreningen vid 20 (18) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 524	10 532	10 523	10 519
Soliditet (%)	23,53	22,01	20,90	19,39
Resultat efter finansiella poster	1 518	1 136	1 464	992
Resultat exklusive avskrivningar	2 613	2 231	2 558	2 087
Fastighetslån kr/kvm	4 383	4 432	4 481	4 529
Årsavgifter kr/kvm	677	677	677	677

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.

SB
au 90.
CS
Mgo
ark

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 578 333	1 515 567	9 618 326	1 749 772	1 136 247	19 598 245
Disposition av föregående års resultat:			2 551 000	-1 414 753	-1 136 247	0
Årets resultat					1 518 340	1 518 340
Belopp vid årets utgång	5 578 333	1 515 567	12 169 326	335 019	1 518 340	21 116 585

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	335 019
årets vinst	1 518 340
	1 853 359

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 551 000
av fonden ianspråktas	-994 588
i ny räkning överföres	296 947
	1 853 359

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

CS
B 90.
de rub
ngot

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 523 958	10 531 511
Övriga rörelseintäkter		20 123	0
Summa rörelseintäkter		10 544 081	10 531 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 108 941	-6 147 988
Övriga externa kostnader	3	-562 559	-562 693
Personalkostnader	4	-440 705	-471 478
Avskrivningar		-1 094 683	-1 094 683
Summa rörelsekostnader		-8 206 888	-8 276 842
Rörelseresultat		2 337 193	2 254 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 853	-1 120 195
Summa finansiella poster		-818 853	-1 118 422
Resultat efter finansiella poster		1 518 340	1 136 247
Årets resultat		1 518 340	1 136 247

*B 90.
mga av
CS*

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	75 414 800	76 269 637
Markanläggning	6	1 439 078	1 678 924
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 853 878	77 948 561

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		76 854 378	77 949 061

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 450	0
Övriga fordringar	9	7 954 977	6 002 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 993	301 891
Summa kortfristiga fordringar		8 195 420	6 304 213

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	4 572 837	4 572 837
Summa kortfristiga placeringar		4 572 837	4 572 837

Kassa och bank

Kassa och bank		136 747	197 873
Summa kassa och bank		136 747	197 873
Summa omsättningstillgångar		12 905 004	11 074 923

SUMMA TILLGÅNGAR

89 759 382

89 023 984

FS 90.
ingo rull
CS m

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 093 900

7 093 900

Fond för yttre underhåll

12 169 326

9 618 326

Summa bundet eget kapital

19 263 226

16 712 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

335 019

1 749 771

Årets resultat

1 518 340

1 136 247

Summa fritt eget kapital

1 853 359

2 886 018

Summa eget kapital

21 116 585

19 598 244

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

64 552 268

65 276 468

Summa långfristiga skulder

64 552 268

65 276 468

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

724 200

724 200

Leverantörsskulder

670 591

730 666

Skatteskulder

218

0

Övriga skulder

13

1 596 182

1 581 885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 099 338

1 112 521

Summa kortfristiga skulder

4 090 529

4 149 272

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 759 382

89 023 984

Brf Repslagaren
CS
90. msk
du

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 518 340	1 136 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 094 683	1 094 683
Förändring skatteskuld/fordran		-42 586	3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 570 437	2 234 699
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 450	141 093
Förändring av kortfristiga fordringar		10 665	-158 498
Förändring av leverantörsskulder		-60 076	147 920
Förändring av kortfristiga skulder		1 117	127 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 520 693	2 492 599
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-724 200	-724 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-724 200	-724 200
Årets kassaflöde		1 796 493	1 768 399
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 931 803	4 163 405
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 728 296	5 931 804

CS
avg 90.
av
mlk

Noter

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 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	10 339 049	10 332 140
Avsättning till inre fond	-253 100	-253 100
P-plats och garage	392 350	393 350
Hysesintäkter, p-plats moms	35 308	46 118
Gemensamhetslokal	10 351	13 003
	10 523 958	10 531 511

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	249 301	249 661
Trädgårdsskötsel	446 634	572 709
Städkostnader	143 608	204 990
Hyra av entrémattor	37 588	46 238
Snöröjning/sandning	94 051	84 237
Hisskostnader	121 204	109 307
Övriga serviceavtal	8 228	7 899
Besiktningkostnader	9 004	24 250
Bevakningskostnader	4 355	0
Gemensamhetsanläggning (Sopsug)	35 161	34 505
Reparationer	267 322	347 483
Hissreparationer	8 464	20 410
Planerat underhåll	993 314	654 146
El	530 159	510 751
Värme	1 424 142	1 544 011
Vatten och avlopp	604 898	629 688
Avfallshantering	381 412	389 587
Fastighetsförsäkring	140 164	131 100
Försäkringskostnader inkl ersättning försäkringsbolag	0	142 815
Självrisker	469 149	285 514
Kabel-tv	127 744	129 187
Förbrukningsinventarier	5 989	18 739
Förbrukningsmaterial	7 050	10 761

SB en.
S
av
mgo
rnh

	6 108 941	6 147 988
Not 3 Övriga externa kostnader		
	2017	2016
Fastighetsavgift	240 645	232 044
Porto och telefoni	9 645	15 432
Datorkommunikation	564	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 039	2 606
Revisionsarvode	30 000	29 950
Ekonomisk förvaltning	218 506	203 358
Bankkostnader	4 400	4 600
Juridisk konsultation	0	27 000
Underhållsplan	11 376	9 230
Övriga poster	46 384	38 473
	562 559	562 693

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	219 000	216 050
Arvode bovård	100 000	100 000
Arvode valberedning	0	5 000
Övriga arvoden	21 000	41 000
Telefonersättningar	1 380	4 867
Sociala avgifter på arvoden	98 275	102 432
Utbildning kurs/konf/seminarie	1 050	2 129
	440 705	471 478

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 351 975	87 351 975
Ingående avskrivningar	-12 126 338	-11 271 501
Årets avskrivningar	-854 837	-854 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 981 175	-12 126 338
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	75 414 800	76 269 637
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	151 000 000	151 000 000

FS 90
ngo
CS

Not 6 Markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-1 918 768	-1 678 922
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 158 614	-1 918 768
Utgående redovisat värde	1 439 078	1 678 924

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	159 904	108 717
Skattefordran	0	8 383
Avräkningskonto förvaltare	7 591 548	5 733 930
Andra kortfristiga fordringar	203 525	151 292
	7 954 977	6 002 322

B
av 90.
mgo CS
muk

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Larmabonnemang	4 549	35 161
Larmabonnemang sopsug	31 427	4 355
Försäkring	145 013	30 928
Ekonomisk förvaltning	55 485	33 800
Bredband	364	140 164
Hyra/Leasing	2 155	57 483
	238 993	301 891

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
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 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek AB	1,322	2018-03-16	3 430 000	3 470 000
Nordea Hypotek AB	1,322	2018-03-16	7 259 302	7 341 302
Nordea Hypotek AB	1,322	2018-03-21	5 714 666	5 778 866
SEB	1,72	2018-10-28	9 774 500	9 882 100
SEB	0,85	2018-03-21	9 774 500	9 882 100
SEB	1,72	2018-10-28	9 774 500	9 882 100
SEB	0,83	2018-03-15	9 774 500	9 882 100
SEB	0,85	2018-03-15	9 774 500	9 882 100
			65 276 468	66 000 668
Kortfristig del av långfristig skuld			724 200	724 200
Långfristig del			64 552 268	65 276 468

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inre reparationsfond	1 495 884	1 489 702
Personalskatt	40 347	47 623
Avräkning lagst soc avgifter	39 048	44 560
Övriga kortfristiga skulder	20 903	0
	1 596 182	1 581 885

*B 90.
de
ugo AS
muk*

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	30 062	29 116
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	791 983	815 620
Fastighetsel	77 091	78 013
Värme	219 511	169 550
Reparationer	0	5 222
Underhåll	-34 309	0
	1 099 338	1 112 521

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	84 159 000	84 159 000
	84 159 000	84 159 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

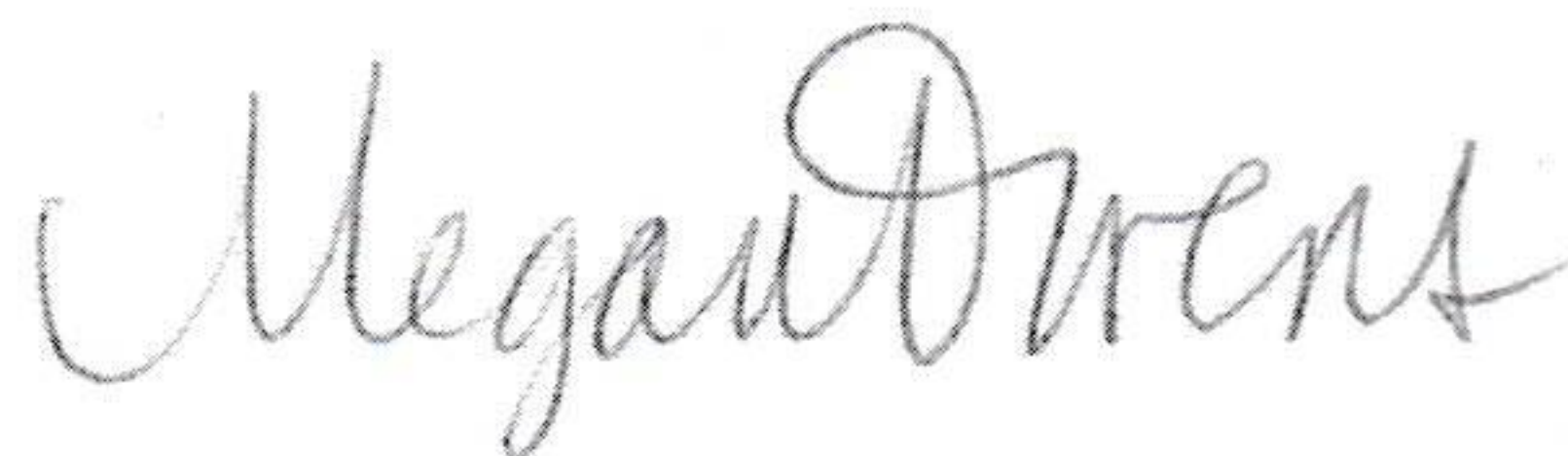
Stockholm



Olof Westman
Ordförande



Margareta Hector

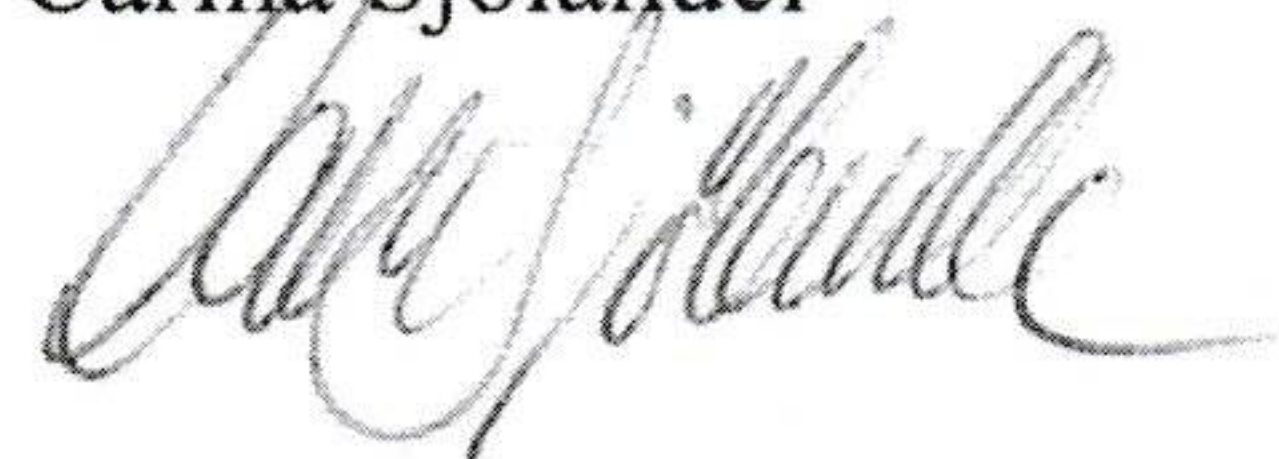


Megan Owens

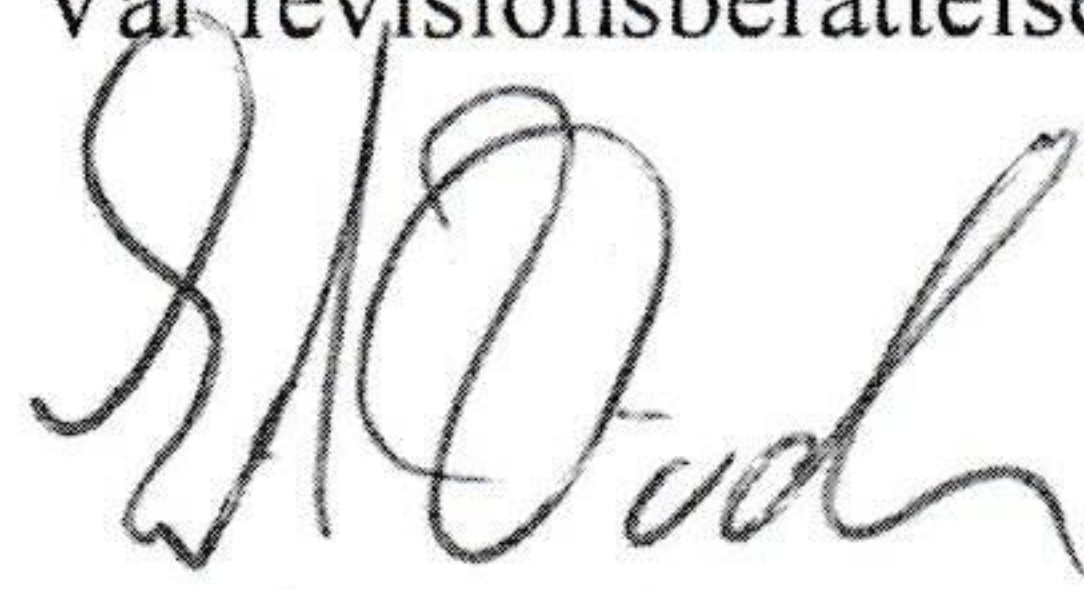
Stig Berg



Carina Sjölander



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-05



Erik Davidsson



Kerstin Olsson

Brf Repslagaren
Org.nr 716417-4711

14 (14)

Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisor