



Årsredovisning 2023



Brf Repslagaren I Upplands-Bro

Org nr 716417-4711

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Repslagaren i Upplands-Bro, med säte i Upplands-Bro, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett 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 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Brunna 7:136 i Upplands-Bro kommun den 11 mars 1983. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 183 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 Trygg Hansa.

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. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

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 2023 uppgår denna till 1 589 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 290 787 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 209 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 153 000 000 kr och markvärde 56 000 000 kr. Värdeår är 1984.

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 har utförts av Sköna Trädgård och snöröjning av Westpoint.

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 717 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Westman Megan Owens Eva-Lena Gustafsson Rebecca Hahne Jessica Örnstrid
Suppleanter	Monica Dobo Laila Gyllefors

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Borevision i Sverige AB	extern revisor
Nalida Chehade	intern revisor
Hans Ekholm	intern revisorsuppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utfört IMD undersökning angående gemensam el.
Undersökning för möjlighet till elbils laddning.
Undersökning för möjlighet till elförsörjning via solceller.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 228 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 19 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 160	10 773	10 768	10 743
Resultat efter finansiella poster	-1 709	-3 072	-1 438	420
Soliditet (%)	17,10	18,59	21,19	22,51
Resultat exklusive avskrivningar	1 243	-122	1 303	3 161
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	694	694	693
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 650	4 674	4 698	4 721
Sparande per kvm (kr/kvm)	74	143	134	233

Räntekänslighet (%)	6,48	6,73	6,77	6,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	209	200	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,36	98,14	98,08	98,31

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 justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningen för byggnaden, på totalt 2 952 178 kr samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror till största del på avskrivningarna.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i 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	13 087 518	-148 398	-3 071 897	16 961 123
Disposition av föregående						
års resultat:			-57 858	-3 014 039	3 071 897	0
Årets resultat					-1 709 118	-1 709 118
Belopp vid årets utgång	5 578 333	1 515 567	13 029 660	-3 162 437	-1 709 118	15 252 005

Förslag till behandling av ansamlad förlust Styrelsen

föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 162 437
årets förlust	-1 709 118
	-4 871 555
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 468 000
i ny räkning överföres	-6 339 555
	-4 871 555

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

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 159 601	10 773 046
Avsättning till inre fond		-253 100	-253 100
Övriga rörelseintäkter	3	178 435	15 222
Summa rörelseintäkter		11 084 936	10 535 168
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-1 093 319	-730 768
Periodiskt underhåll		-16 199	-2 247 858
Driftskostnader	4	-5 946 503	-5 270 692
Administrationskostnader	5	-517 796	-582 111
Arvodet och personal med tillhörande kostnader	6	-559 025	-541 800
Fastighetskostnads/avgift		-290 787	-277 977
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 423 629	-9 651 206
Avskrivning byggnad		-2 500 604	-2 500 604
Avskrivningar övrigt		-451 574	-449 592
Summa avskrivningar		-2 952 178	-2 950 196
Resultat före finansiella poster		-290 871	-2 066 234
Ränteintäkter		81 819	23 558
Räntekostnader på fastighetslån		-1 499 677	-1 029 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389	-20
Summa kapitalnetto		-1 418 247	-1 005 663
Resultat efter finansiella poster		-1 709 118	-3 071 897
Årets resultat		-1 709 118	-3 071 897

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	76 785 357	79 725 640
Mark	7	1 044 000	1 044 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	37 670	49 565
Summa materiella anläggningstillgångar		77 867 027	80 819 205
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 867 527	80 819 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 276	80 722
Övriga fordringar	11	3 824 009	2 927 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	413 564	388 807
Summa kortfristiga fordringar		4 241 849	3 396 933
<i>Kassa och bank</i>		7 073 129	6 999 920
Summa omsättningstillgångar		11 314 978	10 396 853
SUMMA TILLGÅNGAR		89 182 505	91 216 558
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 578 333	5 578 333
Upplåtelseavgifter		1 515 567	1 515 567
Fond för yttre underhåll		13 029 660	13 087 518

	Not		
Summa bundet eget kapital		20 123 560	20 181 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 162 437	-148 398
Årets resultat		-1 709 118	-3 071 897
Summa fritt eget kapital		-4 871 555	-3 220 295
Summa eget kapital		15 252 005	16 961 123
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	42 686 400	44 545 000
Summa långfristiga skulder		42 686 400	44 545 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 568 600	25 060 000
Leverantörsskulder		1 100 554	1 398 319
Aktuella skatteskulder		24 978	28 695
Övriga skulder		1 973 195	1 842 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 576 773	1 380 859
Summa kortfristiga skulder		31 244 100	29 710 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 182 505	91 216 558

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 709 118	-3 071 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 952 178	2 950 196
Förändring skatteskuld/fordran	-144 436	4 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 098 624	-117 647

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	76 446	-53 312
Förändring av kortfristiga fordringar	-354 859	-11 992
Förändring av leverantörsskulder	-297 765	-39 928
Förändring av kortfristiga skulder	326 547	156 940

	Not		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		848 993	-65 939
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-59 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-59 478
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga lån		-350 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-360 000
Årets kassaflöde		498 993	-485 417
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		9 400 092	9 885 509
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		9 899 085	9 400 092

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 inköspriset 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte 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 föreningen 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	10 681 701	10 338 771
Hysesintäkter, p-plats	474 200	430 675
Övriga hyresintäkter	3 700	4 900
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-1 300
	11 159 601	10 773 046

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, samt TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	135 191	0
Övriga intäkter	30 156	3 022
Avgift andrahandsupplåtelse	5 688	4 870
Gemensamhetslokal	7 400	7 330
	178 435	15 222

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	223 198	232 924
Trädgårdsskötsel	592 930	429 970
Städkostnader	243 987	158 888
Hyra av entrémattor	81 341	71 512
Snöröjning/sandning	258 265	278 758
Hisskostnader	11 376	10 846
Övriga serviceavtal	9 803	2 674
Besiktningkostnader	6 738	13 625
Bevakningskostnader	0	5 542
El	659 549	880 669
Värme	1 815 097	1 617 531
Vatten och avlopp	731 333	620 809
Avfallshantering	319 211	246 503
Fastighetsförsäkring	219 084	199 172
Kabel-tv	141 566	137 287
Sopsugsanläggningen	527 297	265 491
Förbrukningsinventarier	30 861	39 699
Förbrukningsmaterial	28 967	25 533

Systematiskt brandskyddsarbete	45 901	33 260
	5 946 504	5 270 693

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Porto och telefoni	17 550	14 872
Föreningsgemensamma kostnader	20 494	50 561
Revisionsarvode	37 875	33 375
Ekonomisk förvaltning	257 202	261 314
Bankkostnader	3 472	4 620
Konsultarvoden	96 456	131 329
Juridisk konsultation	2 700	16 628
Underhållsplan	12 875	12 500
Övriga poster	54 684	42 511
Serviceavg till branschorgan	9 940	9 790
Bredband (föreningens eget)	4 548	4 612
	517 796	582 112

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	262 501	241 527
Valberedning	5 000	10 000
Internt revisionsarvode	16 000	16 000
Övriga arvoden	20 000	19 000
Lön vicevärd	120 000	120 000
Telefonersättningar	2 959	2 415
Sociala avgifter	131 365	126 858
Lön fastighetsskötare	1 200	6 000
	559 025	541 800

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 153 552	105 153 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 153 552	105 153 552

Ingående avskrivningar	-25 667 760	-22 967 323
Årets avskrivningar	-2 700 437	-2 700 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 368 197	-25 667 760
Redovisat värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående värde mark	1 044 000	1 044 000
Utgående redovisat värde	77 829 355	80 529 792
Taxeringsvärden byggnader	153 000 000	153 000 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	209 000 000	209 000 000

Not 8 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 692	3 597 692
Ingående avskrivningar	-3 357 844	-3 117 998
Årets avskrivningar	-239 846	-239 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 597 690	-3 357 844
Utgående redovisat värde	2	239 848

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 478	0
Inköp tvättmaskin	0	59 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 478	59 478
Ingående avskrivningar	-9 913	0
Årets avskrivningar	-11 895	-9 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 808	-9 913
Utgående redovisat värde	37 670	49 565

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra kortfristiga fordringar	680 033	349 931
Skattekonto	318 020	177 301
Avräkningskonto förvaltare	2 825 955	2 400 172
	3 824 008	2 927 404

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Larmabonnemang	12 781	11 884
Kabel-TV	36 472	35 348
Bredbandsbolaget	424	0
Rioch	982	0
Simply BRF	4 485	0
Serviceavtal hjärtstartare	2 478	2 049
Ekonomisk förvaltning	70 800	61 843
Försäkring	274 783	260 675
Avarn Security	6 876	0
Serviceavtal HSB	0	2 778
Bostadsrätterna	0	9 940
Avisering/distribution	0	4 289
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	3 481	0
	413 562	388 806

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,77	2024-01-30	24 710 000	24 760 000

Stadshypotek AB	4,11	2026-10-30	14 700 000	14 760 000
Stadshypotek AB	1,16	2024-10-30	1 618 600	1 678 600
Stadshypotek AB	1,23	2030-12-30	9 145 000	9 325 000
Stadshypotek AB	1,37	2026-12-30	19 081 400	19 081 400
			69 255 000	69 605 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 568 600	25 060 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 320 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 26 328 600 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	199 882	3 505
Beräknat arvode för revision	35 000	32 000
Förutbetalda avgifter och hyror	876 836	611 820
Fastighetsel	65 641	137 268
Värme	266 196	226 129
Snöröjning	75 704	20 938
El gemensamhetsanläggning	5 216	0
Mattor	0	8 469
Fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel	50 687	0
Avfall	0	35 152
Underhåll trapphus	0	276 982
Övriga kostnader	1 611	28 595

1 576 773 **1 380 858**

Not 15 Ställda säkerheter

2023-12-31 **2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

84 159 000

84 159 000

84 159 000

84 159 000

Upplands-Bro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olof Westman
Ordförande

Megan Owens

Rebecca Hahne

Eva-Lena Gustafsson

Jessica Örnstrid

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borevision i Sverige AB

Erik Davidsson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Nalida Chehade
Intern revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Repslagaren.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 15:51:58

Dokumentet är undertecknat av:

 Eva-Lena Maria Linnea Gustafsson(19680914XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 09:14:52
 NALIDA CHEHADE (19580301XXXX) Föreningsrevisor	2024-04-12 12:49:39
 Jessica Elisabeth Örnstrid (19770527XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 09:32:10
 Rebecca Elin Madeleine Hahne (19960609XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 16:56:54
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-04-22 15:51:57
 Lars Olof Westman (19590204XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 10:22:43
 MEGAN OWENS (19740216XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 21:23:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Repslagaren.pdf (409151 byte)

7988DF67B0603A3C84819779477F8F069C92E80DCDFD6894F5BB17B94A3CBA1E3D2B1B7591907B9E14D
AD17F4B2B55A31B1D7D3D773153505614A98F2A2D4FO

<https://esign.sumnera.support/verify>

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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.

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 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Repslagaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

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 • på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. föreningen, eller

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 revisorn 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 revisorn 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Nalida Chehade
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 15:53:24

Dokumentet är undertecknat av:

i_.,.,, ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-04-22 15:53:24



0 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105671 byte)

65FDC2DA3C36AAB9505A1861AF67462DA127DD06D88FF58EC7E32705804D45B070409A33BA653BD3A82F
177A2D87EBF264E8A98136A585D3BA4A969C2B60080A

<https://esign.sumnera.support/verify>

Brf Repslagaren



IMD – gemensam el med Individuell Mätning och Debitering

Investeringskostnad: 3 000 000 – 4 000 000 kr ink moms
Besparing per år: 538 000 kr (initial besparing utan hänsyn till räntor)
Återbetalningstid: 7 – 10 år
Observera att priserna har påverkats av inflation och liknande.

Gemensamt el-abonnemang med individuell mätning och debitering (IMD) är en investering med kort återbetalningstid. Denna investering bör också göras innan (eller tillsammans med) en eventuell investering i solceller då gemensam el till alla lägenheter är en förutsättning för att kunna nyttja så mycket som möjligt av den solenergi som kan produceras av solceller placerade på taken.

SOLCELLER

Investeringskostnad: 7 000 000 – 8 000 000 kr ink moms
Besparing per år: 500 000 – 900 000 kr (initial besparing utan hänsyn till räntor)
Återbetalningstid: 20 – 30 år
Observera att priserna har påverkats av inflation och liknande.

Två parametrar har stor inverkan och dessa är det framtida elpriset samt framtida räntenivåer. Vilka båda påverkar positivt och negativt på resultatet.

Infrastruktur för fordonsladdning (ej laddare)

Infrastruktur för fordonsladdning (ej laddare)
Investeringskostnad: 2 000 000 – 2 500 000 kr ink moms
Återbetalningstid: 10 – 20 år

Laddstolpe

Investeringskostnad: 10 000 – 15 000 kr ink moms per laddstolpe
Återbetalningstid: 6 – 10 år

Installation av laddstolpe berörd p-plats finansieras genom höjning av månadsavgiften för den berörda platsen.

Laddstolpar kan därefter löpande installeras när respektive medlem så önskar. Detta finansieras då med en höjning av avgiften för respektive p-plats. Laddstolparna integreras lämpligtvis i ett IMD-system så att debitering av förbrukad el administreras tillsammans med elen till lägenheterna.

Brf Repslagaren



Sophantering

Gällande sophanteringen och den sortering av avfall som redan beslutats i Sveriges riksdag kommer vi att bli tvungna att renovera och byta ut stora delar av sopsugen.

Idag har vi sopsugen tillsammans med Brf Sadelmakaren, anläggningen har visat sig vara i sämre skick än beräknat och tidigare uppgifter vi fått om en kostnad på 8 – 10 miljoner kr kan komma att bli högre.

Styrelsen ber stämman ta beslut i följande ärenden:

IMD – Gemensam el med Individuell Mätning och Debitering

Styrelsens förslag: är att stämman godkänner investeringen i IMD.

Solceller

Styrelsens förslag: är att stämman godkänner investeringen i solceller.

Infrastruktur för fordonsladdning (ej laddare)

Styrelsens förslag: är att stämman godkänner investeringen i infrastruktur för fordonsladdning.

Mandat att upprätta ny soplanläggning så som underjordsbehållare eller markbehållare för avfall, alternativet sophus.

Styrelsens förslag: är att stämman godkänner att ge styrelsen mandat för upprättande av ny soplanläggning.

Brf Repslagaren



Förslag till styrelse 2024 i Brf Repslagaren

Ledamöter

Till omval eller nyval:

Eva-Lena Gustafsson	omval 2 år
Megan Owens	omval 2 år
Olliver Englund	nyval 2 år

Med mandat kvar:

Jessica Örnstrid	1 år kvar
Olof Westman	1 år kvar
Rebecca Hahne	1 år kvar

Suppleanter

Till omval:

Monica Dobo	omval 2 år
-------------	------------

Med mandat kvar:

Laila Gyllefors	1 år kvar
-----------------	-----------

Fritidskommitte:

Laila Gyllefors	omval 1 år
	nyval 1 år
	nyval 1 år

Revisor och revisorsuppleant

Intern revisor

nyval 1 år

Intern revisorsuppleant

Hans Ekholm	omval 1 år
-------------	------------

Extern revisor

Borevision	omval 1 år
------------	------------

Valberedning

nyval 1 år
nyval 1 år
nyval 1 år

Motion till Årsstämman 2024 i Bostadsrättsföreningen Repslagaren i Upplands-Bro

Till: Medlemmar i Brf Repslagaren

Gällande: Införa portkod eller taggar till portdörrarna

Vi lever just nu i en osäker värld med ökad gängkriminalitet och ökande inbrott. Enligt statistiken så ökade bostadsinbrotten med 4% 2023 jämfört med året innan.

En annan statistik säger också att den tid på dygnet som det sker flest inbrott är mellan 15-21.

Våra portar är öppna till kl 21 på kvällarna.

Jag skulle känna mig betydligt tryggare om portdörrarna skulle vara låsta hela dagen och om vi kunde införa portkod eller taggar till våra dörrar. Det håller kanske inte kriminella ute, men det försvårar i alla fall möjligheten att komma in och risken att bli upptäckt blir större om de måste slå sönder en ruta för att komma in.

Därför yrkar jag på att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att inskaffa portkod eller taggar till portdörrarna.

Kungsängen 30 januari 2024



V
Jessica Örnstrid, Melofonstigen 1

Brf Repslagaren



Styrelsens svar gällande motion nr 1 till årsstämman 2024

Låsning av portarna dygnet om med hjälp av ett Tagg-baserat system för portlås.

I den tid vi nu lever där det ser ut som det gör med brottslighet och skjutningar behöver vi göra så mycket vi kan för att vi ska kunna känna oss säkra i våra hem.

Kostnaderna för ett sådant system med porttelefon är cirka 800 000 kr. Och med tanke på pågående större projekt så som takrenovering, kraven om sopsortering samt den oväntade och omfattande renoveringen av avloppsstam på Melofonstigen 4, är det svårt att säga hur snabbt vi kan implementera detta. Styrelsen ber årsstämman att hantera denna fråga som framtidsprojekt och ge styrelsen mandat att utföra detta.

Styrelsens förslag är att godkänna motionen och att stämman ger styrelsen mandat att genomföra detta i framtida projekt.

Motion **till** Årsstämman 2024 i Bostadsrättsföreningen Repslagaren i Upplands-Bro

Till: Medlemmar i Brf Repslagaren

Gällande: Digitalt bokningssystem i tvättstugorna

Jag skulle tycka att det vore bra med att ha ett digitalt bokningssystem av tvätttider i tvättstugorna. Det underlättar för alla att kunna kolla om det finns tvättid hemifrån, på jobbet eller när man är på resande fot. Man slipper också låscylindrar och en extra nyckel att hålla reda på.

Därför yrkar jag på att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att inskaffa ett digitalt system **till** tvättstugorna.

Kungsängen 30 januari 2024



essica Örnstrid, Melofonstigen 1

Motion till Årsstämman 2024 i Bostadsrättsföreningen Repslagaren i Upplands-Bro

Till: Medlemmar i Brf Repslagaren

Gällande: Införa portkod eller taggar till portdörrarna

Vi lever just nu i en osäker värld med ökad gängkriminalitet och ökande inbrott. Enligt statistiken så ökade bostadsinbrotten med 4% 2023 jämfört med året innan.


En annan statistik säger också att den tid på dygnet som det sker flest inbrott är mellan 15-21.

Våra portar är öppna till kl 21 på kvällarna.

Jag skulle känna mig betydligt tryggare om portdörrarna skulle vara låsta hela dagen och om vi kunde införa portkod eller taggar till våra dörrar. Det håller kanske inte kriminella ute, men det försvårar i alla fall möjligheten att komma in och risken att bli upptäckt blir större om de måste slå sönder en ruta för att komma in.

Därför yrkar jag på att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att inskaffa portkod eller taggar till portdörrarna.

Kungsängen 30 januari 2024

A handwritten signature in blue ink that reads "Jessica Örnstrid". To the right of the signature is a horizontal line.

Jessica Örnstrid, Melofonstigen 1

Brf Repslagaren



Styrelsens svar gällande motion nr 2 till årsstämman 2024

Digitaliserad bokningssystem till tvättstugorna.

I och med att styrelsen föreslår att godkänna motion nr 1 faller det i sin naturlighet att även godkänna motion nr 2 då dessa två motioner i utförande går ihop. Och att stämman ger styrelsen mandat att utföra detta i framtida projekt.

Styrelsens förslag är att godkänna motion nr 2 och att stämman ger styrelsen mandat att genomföra detta i framtida projekt.

Motion 3 •

Från: **Marlene Holmberg**

Date: mån 29 jan. 2024 kl 19:45

Subject: Motion

To: Brf. Repslagaren <repslagaren.kungsangen@gmail.com>

Hej

Dessa punkter vill jag att ni tar upp på årsmöte/stämman

1: Besiktning /underhåll av stammar .

2: protokoll för gjorda besiktningar/underhållsplan.

Mvh Marlene Holmberg

Brf Repslagaren



Styrelsens svar gällande motion nr 3 till årsstämman 2024

Information om underhåll på rör.

Styrelsen föreslår att avvisa denna motion då detta inte är en motion utan en frågeställning om information.

Brf Repslagaren utför sedvanlig stamspolning och kontroll efter underhållsplanen. Vid dessa tillfällen meddelar den firma som anlitas, problem med läckande kranar, doppande toalettstolar, otäta avlopp samt om det är något annat som bör åtgärdas. Läckande kranar etc. som är lägenhetsinnehavarens skyldighet att åtgärda meddelas respektive lägenhetsinnehavare. Övrigt beställs arbete att utföra åtgärd. För två år sedan beställde föreningen filmning av huvudstammar för att få en uppfattning om kvarvarande livslängd i rören och för att börja planera långsiktigt för ett stambyte. Enligt praxis- eftersom vi inte haft problem med vattenskador - har ett urval av stammar filmats, och tyvärr ingick inte Melofonstigen 4 i urvalet.