



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Brevlådan 2

# Årsredovisning 2023



HJboc90zA-HyXY2qdMC

Årsredovisning för  
**Brf Brevlådan 2**  
769625-7224

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brevlådan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brevvägen 2-6 / Frimärksvägen 1-9 / Frimärksvägen 7-9.  
Brevlådan 2 byggdes år 1949.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Lägenheter, bostadsrätt	1 848
2	Lägenheter, hyresrätt	80
3	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sophie Johnelius	Ledamot
Dan Lohse Björkfäll	Ledamot
Antoine Mashareqji	Ledamot
Karolina Wihed Nystrand	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Antoine Mashareqji.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelsemedlemmar i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målqvist.

Valberedningen har utgjorts av Kajsa Ottosson och Ida Walderlo.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byte av hiss Brevvägen 4
2022	Relining av stammar på Brevvägen 2-6 och Frimärksvägen 1
2022	Byte av styrsystem UC
2021	Byte av hiss på Frimärksvägen 5
2020	Renovering av hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
2020	Renovering av tak
2018	Grovsoprum omvandlas till miljöstuga
2017	Ny underhållsplan
2017	Cementering av kolintag
2016	Takisolering
2014-2015	Installation av två tvättstugor
2007-2009	Stambyte

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Tätning av olika ventilationskanaler
2025	Fasad och fönsterrenovering

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 10 procent.

Under 2024 har avgiften höjts med ytterligare 10 procent med anledning av ränteläget.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 13 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.



## Insatser/Kapitaltillskott

Under 2023 har föreningen omvandlat en hyreslägenhet till en bostadsrättslägenhet. Handpenningen har betalats under slutet av året med 200 tkr, och förärljningsbeloppet betalas till föreningen vid tillträdes datum som inträffar 2024.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltare	Cura Center AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har styrelsens fokus lagts på arbete med förbättringar av föreningens ekonomiska förutsättningar genom översyn av olika utgifter, samt möjliga inkomstkällor för föreningen inför framtiden. Det mest väsentliga arbetet i att öka intäkter för föreningen har 2023 varit arbetet med att färdigställa förrådsutrymmen för att skapa möjlighet till att hyra ut fler förråd. Styrelsen har påbörjat process med förhandling om höjd hyresavgift för de hyresgäster som finns inom föreningen både i hyreslägenhet samt hyra via objekt som lokaler. För hyresgäster i föreningen fastställs hyreshöjningen efter förhandling med hyresgästföreningen till 14,3% och avser perioden sedan tidigare hyresjustering, mellan åren 2016 och 2023. Höjningen träder i kraft från och med den 1 april 2023. Hyresförhandlingar med de som hyr lokaler är pågående genom process med uppsägning för att skriva nya avtal med ny hyra och villkor. Under 2023 har några avtal tecknats och några sagts upp, processen fortlöper till 2024 då fler avtal löper ut. Processen ämnar att tillföra utökade inkomster för hyra av lokaler, däremot innebär processen ökade utgifter på kort sikt med stöd av jurist via fastighetsägarna för den juridiska processen i uppsägning för ny hyres förhandling samt utformande av nya avtal. Även en kostnad med eventuella uppsägningar där ny hyresgäst behöver ordnas för fortsatt uthyrning.

Utöver arbetet med att minska utgifter samt öka intäkter från externa källor har föreningen även haft behov av att höja medlemsavgifterna från januari 2023 med anledning av det ekonomiska läget med ökade räntekostnader och ökade utgifter för el, uppvärmning, sophantering med mera. Föreningen har 3 stycken lån som löper ut i november 2023 och som har omförhandlats med ny ränta i olika löptider för att sprida föreningens finansiella risker. Lånen har bundits om till rådande högre ränteläge, där ett lån binds på två år med 4.40% i ränta, ett på tre år med 4.15%, ett på fyra år med 3.98%. Vilket innebär en ökad utgift per år för räntekostnad med cirka 300.000 kr jämfört med tidigare räntekostnad. Med anledning av den ökade utgiften har föreningen ytterligare behov av att justera medlemsavgifterna under början av 2024 för att uppnå en budget i balans.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi väsentligt förbättrats under de senaste fem åren. Målet är att öka möjlighet att genomföra större nödvändiga renoveringar de kommande åren.

Med anledning av att föreningen fortsatt har behov av att finansiera större renoveringsarbeten med lån har beslut fattats av styrelsen om att ej påbörja arbetet med fasad- och fönsterbyte under 2023. Ökade utgifter för redan befintliga lån samt ökade utgifter överlag innebär att nya lån kan komma att få en alltför negativ inverkan på omkostnaderna i föreningen. Med hänsyn till ränteläget avvaktas planerade renoveringsarbeten med bevakning av den ekonomiska utvecklingen och ränteläget. Styrelsen har med anledning av beslutet att ej genomföra fasadrenovering 2023 via fasadfirma genomfört nödvändiga åtgärder för delar av fasaden som har varit skadad.

Vidare har styrelsen under året fortsatt arbetet med rutin för kvartalsbrev för utökad insyn i föreningsarbetet. En valberedning tillsätts för föreningsstämma 2023 för att skapa ökat engagemang för styrelsearbete. Fortsatt utredning har påbörjats gällande behov av åtgärder av ventilation efter tidigare genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utredning med kartering. En planering har påbörjats inför 2024 gällande åtgärdsbehov med tätning av ventilationskanaler.

Under våren och hösten 2023 har städdagar genomförts som även inneburit arbete med att rensa källarutrymmen för framtida uthyrning av förråd.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär. I form av totalrenovering av en hiss som ej varit möjlig att åtgärda genom underhållsåtgärd.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 478	2 267	2 175	2 026
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 038	-2 132	-749	-4 561
Soliditet (%)	63,7	63,2	64,5	62,8

### Nyckeltal

Årsavgift per kvm brf yta	1 121	1 019	987	891
Skuldsättning per kvm totalyta	9 567	9 600	9 628	9 654
Skuldsättning per kvm brf yta	10 613	10 649	10 680	10 709
Räntekänslighet (%)	9	10	11	12
Energikostnad per kvm totalyta	354	330	304	457
Sparande per kvm totalyta	114	304	276	-150
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83	83	76	79

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 605 636	6 437 673	276 001	-11 318 004	-2 131 728	34 869 578
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			134 000	-134 000		
Balanseras i ny räkning				-2 131 728	2 131 728	
Nyupplåtelse av lgh 953 093		1 056 907				2 010 000
Årets resultat					-1 038 474	-1 038 474
Belopp vid årets utgång	42 558 729	7 494 580	410 001	-13 583 732	-1 038 474	35 841 104

**Resultatdisposition**

Belopp i kr

***Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-13 583 732
Årets resultat	<u>-1 038 474</u>
Totalt	<b>-14 622 206</b>
Avsättning till yttre fond	134 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-14 756 206</u>
Summa	<b>-14 622 206</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 477 856	2 267 034
Övriga rörelseintäkter		22 891	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 500 747</b>	<b>2 267 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 636 318	-3 721 882
Övriga externa kostnader	4	-102 553	-10 500
Personalkostnader och arvoden	5	-44 433	-38 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 186 936</b>	<b>-4 174 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-686 189</b>	<b>-1 907 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 170	24 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 454	-248 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-352 284</b>	<b>-224 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 038 473</b>	<b>-2 131 729</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 038 473</b>	<b>-2 131 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 038 474</b>	<b>-2 131 728</b>

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	6	51 390 559		51 794 191
Summa materiella anläggningstillgångar		51 390 559		51 794 191

**Summa anläggningstillgångar**

		51 390 559		51 794 191
--	--	------------	--	------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		97 452		69 073
Övriga fordringar		7 173		-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 862 230		24 030
Summa kortfristiga fordringar		1 966 855		93 103

***Kassa och bank***

Kassa och bank	7	2 890 145		3 295 113
Summa kassa och bank		2 890 145		3 295 113

**Summa omsättningstillgångar**

		4 857 000		3 388 216
--	--	-----------	--	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		56 247 559		55 182 407
--	--	------------	--	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		50 053 309	48 043 309
Fond för yttre underhåll		410 001	276 001
Summa bundet eget kapital		50 463 310	48 319 310
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-13 583 732	-11 318 004
Årets resultat		-1 038 474	-2 131 728
Summa fritt eget kapital		-14 622 206	-13 449 732
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 841 104</b>	<b>34 869 578</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	14 832 352	4 755 229
Summa långfristiga skulder		14 832 352	4 755 229
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	4 779 664	14 924 008
Leverantörsskulder		307 178	100 837
Skatteskulder		185 388	175 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 873	357 052
Summa kortfristiga skulder		5 574 103	15 557 600
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 247 559</b>	<b>55 182 407</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-686 189	-1 907 295
Avskrivningar	403 632	403 632
Erlagd ränta och ränteintäkter	-352 285	-224 433
	-634 842	-1 728 096
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-634 842</b>	<b>-1 728 096</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-28 379	-6 164
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 845 372	81 886
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	206 341	-92 913
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-45 494	127 454
	-2 347 746	-1 617 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 347 746</b>	<b>-1 617 833</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	2 010 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 010 000</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-67 221	-58 024
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-67 221</b>	<b>-58 024</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-404 967</b>	<b>-1 675 857</b>
Likvida medel vid årets början	3 295 112	4 970 970
Likvida medel vid årets slut	2 890 145	3 295 113

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 071 786	1 883 462
Hyror	375 860	367 644
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 497	9 875
Övriga hyresintäkter	19 713	6 053
	<u>2 477 856</u>	<u>2 267 034</u>



### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	68 494	53 690
Städning	63 176	48 576
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 347	35 765
Trädgårdsskötsel	50 000	23 563
Snöröjning	73 563	49 548
Reparationer	236 506	104 325
El	112 150	157 940
Uppvärmning	493 890	421 281
Vatten	118 882	96 304
Sophämtning	112 095	80 104
Försäkringspremie	44 031	40 894
Fastighetsavgift bostäder	81 039	77 469
Fastighetsskatt lokaler	13 440	13 440
Övriga fastighetskostnader	3 478	5 312
Kabel-tv/Bredband/IT	29 531	47 725
Förvaltningsarvode ekonomi	105 292	87 392
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	26 807	420
Panter och överlåtelse	8 860	9 964
Juridiska åtgärder	71 985	-
Övriga externa tjänster	7 080	17 804
	<u>1 767 646</u>	<u>1 371 516</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	36 270	-
VA/Sanitet	10 108	-
Värme	-	126 250
Hissar	789 910	-
Stambyte	-	1 959 053
Fasader	32 384	-
Fönster	-	265 063
	<u>868 672</u>	<u>2 350 366</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b><u>2 636 318</u></b>	<b><u>3 721 882</u></b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Annonser/Reklam	4 090	-
Konsultarvode	87 963	-
Revisionarvode	10 500	10 500
<b>Summa</b>	<b><u>102 553</u></b>	<b><u>10 500</u></b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	33 810	29 155
Sociala kostnader	10 623	9 161
	<u>44 433</u>	<u>38 316</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	34 692 459	34 692 459
-Ombyggnad	1 134 321	1 134 321
-Mark	19 514 508	19 514 508
	<u>55 341 288</u>	<u>55 341 288</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-3 547 097	-3 143 465
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 632
	<u>-3 950 729</u>	<u>-3 547 097</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 390 559</b>	<b>51 794 191</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 344 000	26 344 000
Mark	18 200 000	18 200 000
	<u>44 544 000</u>	<u>44 544 000</u>
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 344 000	1 344 000
	<u>44 544 000</u>	<u>44 544 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2 504 467	2 440 415
Avräkningskonto Fastighetsägarna	385 678	854 698
<b>Summa</b>	<b>2 890 145</b>	<b>3 295 113</b>

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2025-11-17	4,40%	4 836 752	-29 232	4 865 984
SBAB	2027-11-17	3,98%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2026-11-17	4,15%	4 995 600	-4 400	5 000 000
SBAB	2024-08-09	1,02%	4 779 664	-33 589	4 813 253
			<u>19 612 016</u>	<u>-67 221</u>	<u>19 679 237</u>

Kortfristig del av långfristig skuld	4 779 664
Långfristig skuld	14 832 352
	<u>19 612 016</u>

En av föreningens lån har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen.  
Detta lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

**Underskrifter**

Ort och datum

Sophie Johnelius  
Ledamot

Dan Lohse Björkfäll  
Ledamot

Antoine Mashareqji  
Ledamot

Karolina Wihed Nystrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Halvard Målqvist  
Revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.







## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.







# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.05.2024 11:31

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 08.05.2024 08:24

DOCUMENT ID:  
HyXY2qdMC

ENVELOPE ID:

HJboc9OzA-HyXY2qdMC

DOCUMENT NAME:

19925 ÅR 2023 - 2024-05-08.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOPHIE JOHNELIUS sophie.johnelius@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 19:33 09.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/14) IP: 80.216.208.245
2. Dan Jimmy Lohse Björkfäll dan.lohse.mail@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 19:47 09.05.2024 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/09) IP: 94.191.152.168
3. ANTOINE MASHAREQJI toni.m.87@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:05 16.05.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/26) IP: 80.216.149.194
4. KAROLINA WIHED karolina.wihed@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:11 16.05.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/21) IP: 217.213.82.213
5. LARS HALVARD MÅLQUIST halvard@ackuratekonomi.se	Signed Authenticated	17.05.2024 11:31 17.05.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/02) IP: 37.250.207.160

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## ***Revisionsberättelse***

Till föreningsstämman i BRF Brevlådan 2 org.nr 769625-7224

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevlådan 2 för år 2023

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Brevlådan 2 för år 2023

### ***Styrelsens ansvar***

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

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Ackurat Ekonomi AB

.....  
Halvard Målquist

Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.05.2024 07:48

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 17.05.2024 14:45

DOCUMENT ID:

HyTuWCEXR

ENVELOPE ID:

rk2uWC47C-HyTuWCEXR

DOCUMENT NAME:

Revberättelse Brevlådan 2.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HALVARD MÅLQUIST halvard@ackuratekonomi.se	 Signed Authenticated	18.05.2024 07:48 18.05.2024 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/02) IP: 78.71.29.179

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed