

Årsredovisning för
Brf Brevlådan 2
769625-7224

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 769625-7224. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Föreningen äger fastigheten Brevlådan 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Brevvägen 2-6 samt Frimärksvägen 1-9. Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 bildades år 2014. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår momenten (egendom, hyresförlust, ansvar och olycksfall) styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes.

I föreningen finns 46 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 5 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
46	lägenheter, bostadsrätt
5	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
11	lokaler, hyresrätt

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-01. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Anna Hidendahl	Ordförande
Hamid Bozorgi	Ledamot
Ramazan Tezel	Ledamot
Mattias Lennestig	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisor har varit Halvard Målqvist, Ackurat Lag & Ekonomi AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Tina Aspe. Ingen valberedning tillsattes vid årsstämman 2016.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2007-2009	Stambyten
2014-2015	Installation av två tvättstugor
2016	Takisolering

Avgifter höjdes under 2016 med 10%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamregleringsventiler byttes i fastigheten på Brevvägen. Takisolering och OVK utfördes i båda fastigheterna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 11 st. tillkommit samt 7 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 739	1 723	1 506
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 267	-717	-2 176
Soliditet (%)	66%	65%	59%

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 885 350	2 237 959	29 819	-2 205 785	-717 215	38 230 128
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			29 819	-29 819		
Balanseras i ny räk- ning				-717 215	717 215	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	992 805	1 407 195				2 400 000
Årets resultat					-1 266 677	-1 266 677
Belopp vid årets utgång	39 878 155	3 645 154	59 638	-2 952 819	-1 266 677	39 363 451

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 952 819
Årets resultat	<u>-1 266 677</u>
Totalt	-4 219 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	34 367
Balanseras i ny räkning	<u>-4 253 863</u>
Totalt	-4 219 496

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 739 383	1 722 922
Summa rörelseintäkter		1 739 383	1 722 922
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 916 893	-1 191 257
Övriga externa kostnader	4	-46 995	-141 163
Personalkostnader och arvoden	5	-123 019	-99 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 641	-403 641
Summa rörelsekostnader		-2 490 548	-1 835 940
Rörelseresultat		-751 165	-113 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 739	18 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 251	-622 749
Summa finansiella poster		-515 512	-604 196
Resultat efter finansiella poster		-1 266 677	-717 214
Resultat före skatt		-1 266 677	-717 214
Skatter			
Årets resultat		-1 266 677	-717 215

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 215 992	54 619 633
Summa materiella anläggningstillgångar		54 215 992	54 619 633
Summa anläggningstillgångar		54 215 992	54 619 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		120 140	16 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 170	25 680
Summa kortfristiga fordringar		150 310	42 370
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		5 545 987	3 980 896
Summa kassa och bank		5 545 987	3 980 896
Summa omsättningstillgångar		5 696 297	4 023 266
SUMMA TILLGÅNGAR		59 912 289	58 642 899

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 523 309	41 123 309
Fond för yttre underhåll		59 638	29 819
Summa bundet eget kapital		43 582 947	41 153 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 952 819	-2 205 785
Årets resultat		-1 266 677	-717 215
Summa fritt eget kapital		-4 219 496	-2 923 000
Summa eget kapital		39 363 451	38 230 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 967 282	19 986 534
Summa långfristiga skulder		19 967 282	19 986 534
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		162 455	100 461
Skatteskulder		137 921	65 583
Övriga skulder		27 360	-4 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 820	264 573
Summa kortfristiga skulder		581 556	426 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 912 289	58 642 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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 22 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2016	2015
Årsavgifter	1 280 071	1 195 749
Hyror	440 628	512 050
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 625	15 126
Övriga hyresintäkter	59	-3
	<u>1 739 383</u>	<u>1 722 922</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	57 921	55 376
Städning	105 544	95 357
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 009	22 722
Trädgårdsskötsel	54 969	41 625
Snöröjning	33 950	31 151
Reparationer	217 106	78 920
El	68 358	52 738
Uppvärmning	438 604	424 005
Vatten	84 368	68 595
Sophämtning	105 323	67 735
Försäkringspremie	22 317	25 523
Fastighetsavgift bostäder	64 668	63 393
Fastighetsskatt lokaler	7 670	2 190
Övriga fastighetskostnader	5 679	9 175
Kabel-tv/Bredband/IT	50 487	36 440
Förvaltningsarvode ekonomi	84 906	80 516
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 238
Panter och överlåtelse	16 237	16 679
Juridiska åtgärder	-	8 875
Övriga externa tjänster	12 552	4 004
	<u>1 512 668</u>	<u>1 191 257</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	200 000	-
Byggnad	204 225	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 916 893</u>	<u>1 191 257</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	-	2 525
Lokalhyra	-	89 250
Konsultarvode	36 995	39 388
Revisionarvode	10 000	10 000
Summa	<u>46 995</u>	<u>141 163</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	88 000	76 000
Sociala kostnader	35 019	23 879
	<u>123 019</u>	<u>99 879</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-721 655	-318 014
-Årets avskrivning enligt plan	-403 641	-403 641
	<u>-1 125 296</u>	<u>-721 655</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>54 215 992</u>	<u>54 619 633</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 567 000	18 991 000
Mark	11 800 000	10 828 000
	<u>34 367 000</u>	<u>29 819 000</u>
Bostäder	33 600 000	29 600 000
Lokaler	767 000	219 000
	<u>34 367 000</u>	<u>29 819 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	3 824 656	1 442 620
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 721 331	2 538 276
Summa	<u>5 545 987</u>	<u>3 980 896</u>

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 885 350	2 237 959	29 819	-2 205 785	-717 215	38 230 128
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			29 819	-29 819		
Balanseras i ny räkning				-717 215	717 215	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	992 805	1 407 195				2 400 000
Årets resultat					-1 266 677	-1 266 677
Belopp vid årets utgång	<u>39 878 155</u>	<u>3 645 154</u>	<u>59 638</u>	<u>-2 952 819</u>	<u>-1 266 677</u>	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	43 582 947			-4 219 496		39 363 451

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SBAB	2029-12-31	2,72%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2018-12-14	3,25%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2020-12-14	3,66%	5 000 000		5 000 000
SBAB	Rörligt	1,11%	4 967 282	-19 252	4 986 534
			<u>19 967 282</u>		<u>19 986 534</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

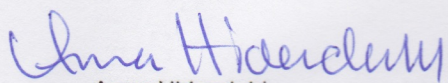
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

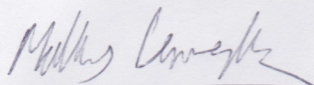
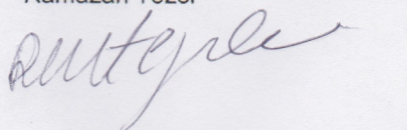
Underskrifter

Stockholm 2017 - -



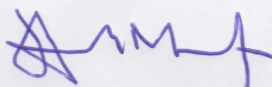
Anna Hidendahl

Ramazan Tezel



Mattias Lennestig

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 05 - 31



Halvard Målqvist
Revisor