

Brf Brevlådan 2

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## 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 Frimärksvägen 1-9 samt Brevvägen 2-6. Brevlådan 2 byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
47	Lägenheter, bostadsrätt	1 802
4	Lägenheter, hyresrätt	169
10	Lokaler, hyresrätt	79
2	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 2020-05-12. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Erik Tjernström	Ledamot
Erika Svedin	Suppleant
Ida Walderlo	Ledamot
Julia Aronsson	Ordförande
Marita Stenström	Ledamot
Victor Canvert	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ida Walderlo.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen firmatecknas av Styrelsen. Föreningens firma tecknas även av två ledarmöten i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målqvist.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2020	Renovering av tak
2020	Renovering av hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
2018	Grovsoprum omvandlas till miljöstuga
2017	Cementering av kolintag
2017	Ny underhållsplan
2016	Takisolering
2014–2015	Installation av två tvättstugor
2007–2009	Stambyte

**Större framtida planerade underhåll**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2021–2024	Byte av samtliga hissar
2022–2023	Fasad och fönsterrenovering

**Årsavgifter**

Avgifterna höjdes från och med 2020-06-01 med 10 procent.

En höjning på 10% planeras även kommande år

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 13 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

**Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltare	Cura Center AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsen fortsatt arbetat med att förbättra föreningens ekonomi, med särskilt fokus vid översyn av utgifter, effektivisering av vissa tjänster samt förbättring av lånevillkor. Detta för att i längden kunna möjliggöra för större renoveringar så som fasadrenovering och fönsterbyten. Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi och styrning förbättrats under de senaste tre åren och målet avseende utrymme för större renoveringar kan betraktas som på god väg att uppnås.

Vidare har styrelsen under året jobbat med att strukturera och förbättra rutiner avseende dokumentation, ärendehantering och internkommunikation för att skapa tydliga processer och ett arbetsflöde för enklare överlämning för kommande styrelser. För att skapa utrymme för styrelsen att hinna med det stora antalet ärenden, så beslutade styrelsen att överlåta medlemshantering till vår förvaltare Fastighetsägarna.

Under året har flertalet stora underhållsprojekt dragits igång. Först ut var takprojektet vilket även slutfördes under året. Visst efterarbete kvarstår avseende avluftnings problematik vilket upptäcktes under renoveringens slutskede. Takrenoveringen var högt prioriterat bland underhållen och finansierades av uttag från kassa, men utifrån prognostiserad intäkt från en kommande lägenhetsförsäljning.

Renoveringen av en hyresrätt som kommer omformas till bostadsrätt har också varit ett projekt som styrelsen drivit under räkenskapsåret. Renoveringen drog dessvärre ut på tiden då problem upptäcktes i stammarna under denna lägenhet, vilket ledde till insatser för relining av stam i berörd fastighet med tillhörande försenad försäljning. Försäljningen av lägenheten är utgör välkommet tillskott i föreningens ekonomi. Som en följd av relining i sagd fastighet påbörjades ett projekt att inventera samtliga stammar som ligger ingjutna. Detta projekt är enbart påbörjat. Relining planeras för samtliga fastigheter utifrån prioritering i ny underhållsplan.

Under hösten påbörjades även en OVK (obligatorisk ventilations kontroll), med mätning i större delen av föreningens lägenheter samt med tillhörande mindre åtgärder. Dessvärre gör styrelsen och ansvarig leverantör bedömningen att åtgärderna är otillräckliga i och med fortsatt förekomst av undertryck i vissa lägenheter, vilket påverkar värmen i sagda lägenheter. Då takrenoveringen till viss del påverkar ventilationen samt att många andra stora projekt var högre prioriterade så bordlades detta projekt för att återupptas under våren 2021.

Under senhösten 2020 så stannade hissen på Frimärksvägen 5 och efter olika reparationsförsök fastslog styrelsen att hissen kommer behöva genomgå en större renovering för att kunna fungera. Under december 2020 insamlades offerter från två företag, och styrelsens arbete med renoveringen fortsätter under våren 2021. Målet är att hissen ska vara i bruk igen i juni.

Under rådande omständigheter avseende Covid-19 har även styrelsen under året ställt in båda städdagarna som föreningen brukar anordna. Städagar är planerade för återkomst under 2021. Styrelsen kommer fortsatt jobba med att få upp en god ekonomi och hoppas under år 2021 kunna påbörja arbetet med att anställa projektledare och ta in offerter för renovering av fasad samt fönsterbyten och tilläggsisolering.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 026	1 896	1820	1820
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 561	-291	-625	-656
Soliditet (%)	62,8	66,1	66,2	65,4

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 592 975	4 950 334	162 739	-5 603 146	-291 351	39 811 551
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			37 754	-37 754		
Balanseras i ny räkning				-291 351	291 351	
Årets resultat					-4 561 321	-4 561 321
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 592 975</b>	<b>4 950 334</b>	<b>200 493</b>	<b>-5 932 251</b>	<b>-4 561 321</b>	<b>35 250 230</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-5 932 251
Årets resultat	-4 561 321
<b>Totalt</b>	<b>-10 493 572</b>
Avsättning till yttre fond	37 754
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-10 531 326
<b>Summa</b>	<b>-10 493 572</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 025 673	1 897 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 025 673</u>	<u>1 897 518</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 744 505	-1 384 304
Övriga externa kostnader	4	-55 889	-11 623
Personalkostnader och arvoden	5	-28 912	-41 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 232 938</u>	<u>-1 840 862</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-4 207 265</u>	<u>56 656</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 940	20 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 995	-368 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-354 055</u>	<u>-348 008</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 561 320</u>	<u>-291 352</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 561 320</u>	<u>-291 352</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 561 321</u>	<u>-291 351</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	52 601 455	53 005 087
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>52 601 455</u>	<u>53 005 087</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 601 455</u>	<u>53 005 087</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		81 025	63 727
Övriga fordringar		23 081	76 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 422	10 257
Summa kortfristiga fordringar		<u>119 528</u>	<u>150 014</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		3 437 379	7 114 112
Summa kassa och bank		<u>3 437 379</u>	<u>7 114 112</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 556 907</u>	<u>7 264 126</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>56 158 362</u>	<u>60 269 213</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 543 309	45 543 309
Fond för yttre underhåll		200 493	162 739
Summa bundet eget kapital		45 743 802	45 706 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 932 251	-5 603 146
Årets resultat		-4 561 321	-291 351
Summa fritt eget kapital		-10 493 572	-5 894 497
<b>Summa eget kapital</b>		35 250 230	39 811 551
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 790 855	19 840 355
Summa långfristiga skulder		19 790 855	19 840 355
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		623 046	235 217
Skatteskulder		162 186	155 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 045	226 466
Summa kortfristiga skulder		1 117 277	617 307
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 158 362	60 269 213

## 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.

#### 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 21,4 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 604 939	1 448 039
Hyror	370 422	418 201
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 295	13 250
Övriga hyresintäkter	34 017	18 028
	<b>2 025 673</b>	<b>1 897 518</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	175 858	134 221
Städning	48 576	64 124
Tillsyn, besiktning, kontroller	195 804	31 547
Trädgårdsskötsel	25 800	6 873
Snöröjning	8 500	25 001
Reparationer	399 473	123 754
El	77 333	78 839
Uppvärmning	435 123	434 456
Vatten	101 392	93 581
Sophämtning	58 970	68 629
Försäkringspremie	27 802	39 884
Fastighetsavgift bostäder	72 879	70 227
Fastighetsskatt lokaler	9 540	9 540
Övriga fastighetskostnader	30 284	10 919
Kabel-tv/Bredband/IT	38 720	39 107
Förvaltningsarvode ekonomi	88 895	88 641
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		5 938
Panter och överlåtelser	17 737	14 880
Juridiska åtgärder	60 751	32 375
Övriga externa tjänster	21 209	11 768
	<b>1 894 646</b>	<b>1 384 304</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	187 620	-
VA/Sanitet	53 888	-
Tak	3 584 631	-
Gård	23 720	-
	<b>5 744 505</b>	<b>1 384 304</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 744 505</b>	<b>1 384 304</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 014	1 498
Konsultarvode	42 625	-
Revisionarvode	10 250	10 125
<b>Summa</b>	<b>55 889</b>	<b>11 623</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	22 000	31 428
Sociala kostnader	6 912	9 875
	<b>28 912</b>	<b>41 303</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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
	<b>55 341 288</b>	<b>55 341 288</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 336 201	-1 932 569
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 632
	<b>-2 739 833</b>	<b>-2 336 201</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 601 455</b>	<b>53 005 087</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	21 554 000	21 554 000
Mark	16 200 000	16 200 000
	<b>37 754 000</b>	<b>37 754 000</b>
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	954 000	954 000
	<b>37 754 000</b>	<b>37 754 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2 416 985	5 901 174
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 020 394	1 212 938
<b>Summa</b>	<b>3 437 379</b>	<b>7 114 112</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SBAB		0,93%	4 917 919	-23 033	4 940 952
SBAB		1,69%	5 000 000		5 000 000
SBAB		3,66%	5 000 000		5 000 000
SBAB		1,02%	4 872 936	-26 467	4 899 403
			<b>19 790 855</b>	<b>-49 500</b>	<b>19 840 355</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

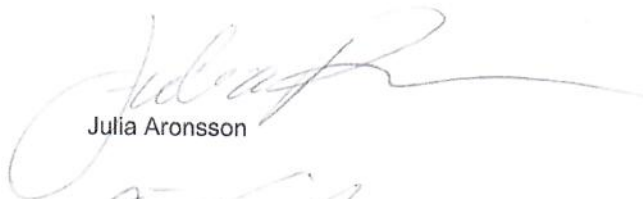
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 11



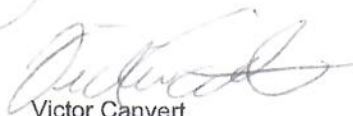
Erik Tjernström



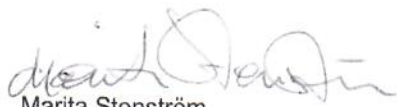
Julia Aronsson



Ida Walderlo



Victor Canvert



Marita Stenström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05 - 11



Halvard Målqvist  
Revisor

## ***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 2020

### ***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 2020 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 2020



### ***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 revisionsred 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.

Bromma den 11 maj 2021

Ackurat Lag & Ekonomi AB



.....  
Halvard Målqvist

Revisor