

Årsredovisning för
Brf Brevlådan 2
769625-7224

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Anna Hidendahl - Ordförande
Joseph Darabi - Ledamot
Hamid Bozorgi - Ledamot
Ramazan Tezel - Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-. På stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar. .

Fastigheten

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 (egendeom, hyresförlust, ansvar och olycksfall) styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes.

I föreningen finns 45 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 6 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
45	lägenheter, bostadsrätt
6	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
11	lokaler, hyresrätt

Revisor

Revisor har varit Halvard Målqvist, Ackurat Lag & Ekonomi AB med Tina Aspe som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Tina Aspe.

Förvaltning

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

Planerade aktiviteter för 2016

OVK

Byte av stamregleringsventiler Brevvägen 2-6

Ekonomi

Avgifter och hyror

Har inte höjts under 2015

Budget för 2016

Under 2016 planerar föreningen en avgiftshöjning.

Flerårsöversikt (kr)

	2015	2014
Nettoomsättning	1 722 922	1 506 011
Rörelseresultat	-113 018	-1 637 496
Res. Efter fin. Poster	-717 215	-2 175 966
Balansomslutning	58 642 899	61 871 803

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 205 785
Årets resultat	<u>-717 215</u>
	-2 923 000

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	29 819
Balanseras i ny räkning	<u>-2 952 819</u>
	-2 923 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 722 922	1 506 011
Summa rörelseintäkter		<u>1 722 922</u>	<u>1 506 011</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 201 257	-2 686 912
Övriga externa kostnader	3	-131 163	-38 045
Personalkostnader och arvoden	4	-99 879	-100 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 641	-318 014
Summa rörelsekostnader		<u>-1 835 940</u>	<u>-3 143 507</u>
Rörelseresultat		<u>-113 018</u>	<u>-1 637 496</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 553	53 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 749	-591 649
Summa finansiella poster		<u>-604 196</u>	<u>-538 470</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-717 214</u>	<u>-2 175 966</u>
Resultat före skatt		<u>-717 214</u>	<u>-2 175 966</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-717 215</u>	<u>-2 175 966</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 619 633	53 888 953
Summa materiella anläggningstillgångar		54 619 633	53 888 953
Summa anläggningstillgångar		54 619 633	53 888 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-132 130
Övriga fordringar		16 691	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 679	23 254
Summa kortfristiga fordringar		42 370	-108 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	3 980 896	8 091 726
Summa kassa och bank		3 980 896	8 091 726
Summa omsättningstillgångar		4 023 266	7 982 850
SUMMA TILLGÅNGAR		58 642 899	61 871 803

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 123 309	38 873 309
Fond för yttre underhåll		29 819	-
Summa bundet eget kapital		41 153 128	38 873 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 205 785	-
Årets resultat		-717 215	-2 175 966
Summa fritt eget kapital		-2 923 000	-2 175 966
Summa eget kapital		38 230 128	36 697 343
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 986 534	25 000 000
Summa långfristiga skulder		19 986 534	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 461	74 760
Skatteskulder		65 583	-
Övriga skulder		-4 380	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 573	99 700
Summa kortfristiga skulder		426 237	174 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 642 899	61 871 803

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	1 195 749	919 027
Hyror	512 050	548 278
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 126	38 406
Övriga hyresintäkter	-3	300
	1 722 922	1 506 011

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Drift		
Fastighetskötsel	55 376	57 897
Städning	95 357	67 752
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 722	5 750
Trädgårdsskötsel	41 625	83 607
Snöröjning	31 151	-
Reparationer	78 920	200 106
El	52 738	44 883
Uppvärmning	424 005	315 543
Vatten	68 595	56 253
Sophämtning	67 735	109 888
Försäkringspremie	25 523	24 804
Fastighetsavgift bostäder	63 393	54 621
Fastighetskatt lokaler	2 190	-
Övriga fastighetskostnader	9 175	55 531
Kabel-tv/Bredband/IT	36 440	30 791
Revisionsarvode	10 000	-
Förvaltningsarvode ekonomi	80 516	64 166
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelser	16 679	38 406
Juridiska åtgärder	8 875	-
Övriga externa tjänster	4 004	9 280
	1 201 257	1 219 278
Underhåll		
Bostäder	-	106 310
Gemensamma utrymmen	-	607 911
Lås	-	205 169
Byggnad	-	382 188
Tak	-	166 056
	-	1 467 634
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 201 257	2 686 912

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Porto / Telefon	2 525	2 445
Lokalhyra	89 250	-
Konsultarvode	39 388	35 600
Summa	131 163	38 045

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	76 000	76 500
Sociala kostnader	23 879	24 036
	99 879	100 536

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 692 459	34 692 459
-Ombyggnad tillkommit under året	1 134 321	-
-Mark	19 514 508	19 514 508
	55 341 288	54 206 967
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-318 014	
-Årets avskrivning enligt plan	-403 641	-318 014
	-721 655	-318 014
Redovisat värde vid årets slut	54 619 633	53 888 953
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 991 000	18 991 000
Mark	10 828 000	10 828 000
	29 819 000	29 819 000
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	219 000	219 000
	29 819 000	29 819 000

Not 6 Kassa och bank

SBAB	1 442 620	3 624 212
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 538 276	4 467 514
Summa	3 980 896	8 091 726

Not 7 Eget kapital

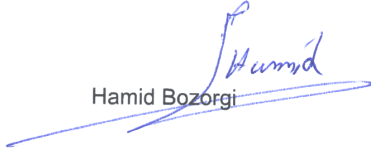
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	38 873 309	-	-	-2 175 966	36 697 343
Förändring under året	2 250 000				2 250 000
Disposition enligt stämmobeslut		29 819	-2 205 785	2 175 966	
Årets resultat				-717 215	-717 215
Belopp vid årets utgång	41 123 309	29 819	-2 205 785	-717 215	
	Totalt bundet eget kapital	41 153 128	Totalt fritt eget kapital	-2 923 000	38 230 128

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SBAB					5 000 000
SBAB		2,72%	5 000 000		5 000 000
SBAB		3,25%	5 000 000		5 000 000
SBAB		3,66%	5 000 000		5 000 000
SBAB		0,95%	4 986 534		5 000 000
			19 986 534		25 000 000

Underskrifter

Stockholm 2016-05-22


Hamid Bozorgi


Anna Hidendahl

Joseph Darabi



Ramazan Tezel



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-22


Halvard Målqvist
Revisor

