

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

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## 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 2013-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brevlådan 2 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Brevvägen 2-6 samt Frimärksvägen 1-9. Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	1971 (totalt bostadsrätter & hyresrätter)
4	lägenheter, hyresrätt	Se ovan
0	lokaler, bostadsrätt	0
10	lokaler, hyresrätt	79

På föreningens fastighet finns 2 parkeringsplatser varav 2 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Parkeringskö finns (förutsätter medlemskap).

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 14 maj 2019. På stämman deltog 11 medlemmar. Stämman beslutade att höja medlemsavgiften med tio procent från och med tredje kvartalet 2019.

Styrelsen har, sedan ordinarie årsstämman, utgjorts av:

Isak Scheibe	Ordförande
Victor Canvert	Sekreterare
Ida Walderlo	Ledamot
Julia Aronsson	Ledamot
Jonas Lovéus	Suppleant
Erika Svedin	Suppleant
Julia Lundmark	Suppleant



Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas även av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målqvist, Ackurat Lag & Ekonomi AB, vald vid föreningsstämman. Ingen valberedning tillsattes vid årsstämman 2019.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2007-2009	Stambyten
2014-2015	Installation av två tvättstugor
2016	Takisolering
2017	Cementering av kolintag
2017	Ny underhållsplan
2018	Grovsoprum omvandlat till miljöstuga

Avgifterna höjdes vid årsstämman 2019.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har präglats av fortsatt arbete med föreningens ekonomi, däribland planläggande av budget samt fortsatt översyn av leverantörsavtal, kontakter med bank, m.m. Arbetet med att förbättra föreningens ekonomiska ställning syftar till att skapa långsiktiga förutsättningar för större renoveringar i föreningens fastighet, däribland tak- och fasadrenovering inklusive tilläggsisolering och fönsterbyten. Därför har även en strategisk översyn gjorts av föreningens lån och bankrelationer. Under räkenskapsåret framlades förslag på avgiftshöjning, vilket en enhällig årsstämma röstade för i maj 2019.

Vid årsstämman tillträdde även en ny styrelse. Den nya styrelsen har fortsatt att arbeta med formalisering av styrelsearbetet och rutiner. Dokumentation och protokollföring har utökats i syfte att möjliggöra efterträdande styrelsers ärendehantering. Arbetet har även bestått i att säkerställa att andrahandsuthyrning i föreningen bedrivs på ett korrekt sätt, vilket bland annat innefattar att stadgeenlig avgift tas ut.

Styrelsen såg över det slutgiltiga arbetet med införandet av föreningens miljöstuga samt de rutiner som gäller kring användandet av den. Under räkenskapsåret har styrelsen vidtagit ett antal åtgärder för att säkerställa att den brukas på rätt sätt. Miljöstugan är ett led i att minska föreningens löpande utgifter samt bidra till en bättre miljö.

Styrelsen har också initierat projekt för översyn av föreningens utomhusmiljö. Föreningen har hållit två städdagar, en på våren och hösten. Städ dagarna syftar till att effektivisera utgifterna för utomhusmiljön samtidigt som de har varit ett uppskattat sätt att lära känna sina grannar bättre. Styrelsen menar att föreningens medlemmar har ett viktigt ansvar för förvaltningen av utomhusmiljön. Därutöver har styrelsen arbetat med konkurrensutsatta tjänsteleverantörerna och arbetat med budget och projektplanering för utomhusmiljön.

u  
VH  
14  
AM



Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens lokalhyreskontrakt i syfte att dokumentera vilka tillgångar som finns samt säkerställa lokalernas skick. Styrelsen bedömer att dokumentationen behöver förbättras ytterligare.

Styrelsen har också fortsatt tidigare års arbete med formalisering och dokumentation av lås- och nyckelsystem. Däribland har ansvaret för nycklar konsoliderats till färre leverantörer och begränsning har införts i antal nycklar som kan utfås.

Vidare har styrelsen förlagt fokus vid löpande ärendehantering, vilket upptagit en stor del av styrelsens arbete. En fråga som särskilt uppkommit var att styrelsen inlett och tillsammans med föreningens juridiska ombud drivit process mot en av föreningens hyresgäster. Ärendet uppkom sedan hyresgästen under en längre period uteblivit med betalning samt uttalat hot mot sina grannar i föreningen. Strax efter räkenskapsårets slut beslutade Hyresnämnden att hyresgästens avtal upphört. Styrelsen har därefter arbetat vidare med avhysning tillsammans med berörda myndigheter. Sedan ärendet avslutats planerar styrelsen att upplåta lägenheten med bostadsrätt, vilket kommer att öka föreningens medlemsantal och ge ett tillskott till föreningens kassa.

Styrelsen noterar att det arbete som bedrivits med att förbättra föreningens ekonomi såväl under detta som tidigare räkenskapsår utfallit i en tydlig förbättring i årets resultat jämfört med tidigare år. Styrelsen avser att fortsätta dessa åtgärder i syfte att skapa långsiktig hållbarhet för medlemmarnas investeringar.

#### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 54 st.

Föreningen räknar med att under år 2020 upplåta en lägenhet med bostadsrätt i enlighet med vad som framgår ovan.

#### **Förvaltning**

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Cura Center AB.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 896	1 820	1 820	1 739
Resultat efter fin. poster (tkr)	-291	-625	-656	-1 267
Soliditet (%)	66,1	66,2	65,4	66,0

### 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	128 372	-4 944 001	-624 778	40 102 902
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			34 367	-34 367		
Balanseras i ny räkning				-624 778	624 778	
Årets resultat					-291 351	-291 351
Belopp vid årets utgång	40 592 975	4 950 334	162 739	-5 603 146	-291 351	39 811 551

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-5 603 146
Årets resultat	-291 351
Totalt	<u>-5 894 497</u>
Avsättning till yttre fond	37 754
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 932 251
Summa	<u>-5 894 497</u>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 896 318	1 819 933
Övriga rörelseintäkter		1 200	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 897 518</b>	<b>1 819 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 384 304	-1 453 522
Övriga externa kostnader	4	-11 623	-64 137
Personalkostnader och arvoden	5	-41 303	-115 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 840 862</b>	<b>-2 036 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 656</b>	<b>-217 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 334	19 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 342	-427 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-348 008</b>	<b>-407 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 352</b>	<b>-624 778</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-291 352</b>	<b>-624 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 351</b>	<b>-624 778</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be '18', '12', and other illegible marks.



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 005 087	53 408 719
Summa materiella anläggningstillgångar		53 005 087	53 408 719
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 005 087	53 408 719
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 727	15 025
Övriga fordringar		76 030	74 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 257	30 816
Summa kortfristiga fordringar		150 014	120 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	7 114 112	7 055 771
Summa kassa och bank		7 114 112	7 055 771
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 264 126	7 176 498
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 269 213	60 585 217

16 u  
1/2  
J  
Am

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		45 543 309	45 543 309
Fond för yttre underhåll		162 739	128 372
Summa bundet eget kapital		45 706 048	45 671 681
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 603 146	-4 944 001
Årets resultat		-291 351	-624 778
Summa fritt eget kapital		-5 894 497	-5 568 779
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 811 551</b>	<b>40 102 902</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 840 355	19 886 074
Summa långfristiga skulder		19 840 355	19 886 074
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		-	1 181
Leverantörsskulder		235 217	190 047
Skatteskulder		155 624	150 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 466	254 421
Summa kortfristiga skulder		617 307	596 241
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 269 213</b>	<b>60 585 217</b>

14/12/19  
  




## 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 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)

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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 448 039	1 374 417
Hyrer	418 201	419 436
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 250	15 284
Övriga hyresintäkter	16 828	10 796
	<b>1 896 318</b>	<b>1 819 933</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	134 221	85 085
Städning	64 124	105 535
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 547	38 879
Trädgårdsskötsel	6 873	58 125
Snöröjning	25 001	35 438
Reparationer	123 754	144 487
El	78 839	84 183
Uppvärmning	434 456	413 082
Vatten	93 581	88 971
Sophämtning	68 629	108 680
Försäkringspremie	39 884	31 563
Fastighetsavgift bostäder	70 227	68 187
Fastighetsskatt lokaler	9 540	7 670
Övriga fastighetskostnader	10 919	24 878
Kabel-tv/Bredband/IT	39 107	38 801
Förvaltningsarvode ekonomi	88 641	88 332
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	14 880	16 928
Juridiska åtgärder	32 375	-
Övriga externa tjänster	11 768	12 664
	<b>1 384 304</b>	<b>1 451 488</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	2 034
	<b>1 384 304</b>	<b>1 453 522</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 498	1 257
Konsultarvode	-	52 880
Revisionarvode	10 125	10 000
<b>Summa</b>	<b>11 623</b>	<b>64 137</b>

*Handwritten notes:*  
12/18 u  
A  
ATM

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	31 428	87 998
Sociala kostnader	9 875	27 649
	<b>41 303</b>	<b>115 647</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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
	<b>55 341 288</b>	<b>55 341 288</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 932 569	-1 528 937
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 632
	<b>-2 336 201</b>	<b>-1 932 569</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 005 087</b>	<b>53 408 719</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	21 554 000	22 567 000
Mark	16 200 000	11 800 000
	<b>37 754 000</b>	<b>34 367 000</b>
Bostäder	36 800 000	33 600 000
Lokaler	954 000	767 000
	<b>37 754 000</b>	<b>34 367 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	5 901 174	5 880 978
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 212 938	1 174 793
<b>Summa</b>	<b>7 114 112</b>	<b>7 055 771</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'H', 'W', 'K', and a signature.



## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SBAB		1,00%	4 940 952	-21 272	4 962 224
SBAB		1,69%	5 000 000		5 000 000
SBAB		3,66%	5 000 000		5 000 000
SBAB		1,02%	4 899 403	-24 447	4 923 850
			<b>19 840 355</b>	<b>-45 719</b>	<b>19 886 074</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

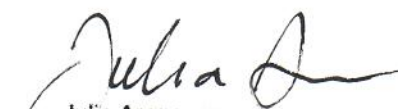
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'V' and 'W' at the top, and 'J' and 'M' at the bottom.

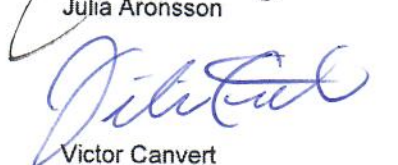
## Underskrifter

Stockholm 2020 - 03 - 27

  
Isak Scheibe

  
Ida Walderlo

  
Julia Aronsson

  
Victor Canvert

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 05 - 06

  
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 2019

### ***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 2019 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 2019



### *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.

Bromma den 6 maj 2020

Ackurat Lag & Ekonomi AB



.....  
Halvard Målqvist

Revisor