

Årsredovisning för
Brf Brevlådan 2
769625-7224

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Handwritten notes:
Vår
J
↓
2/w

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 omfattande adresserna

Brevvägen 2-6 samt Frimärksvägen 1-9. Bostadsrättsföreningen Brevlådan2 byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	lägenheter, bostadsrätt	1971 (totalt bostadsrätter och hyresrätter)
5	lägenheter, hyresrätt	Se ovan
0	lokaler, bostadsrätt	0
11	lokaler, hyresrätt	79

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser varav 0 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa insurance design I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra (Sanering mot skadedjur – Husbock). Försäkringen inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-01. På stämman deltog 8 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2017-12-24 där 10 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om nya stadgar samt inröstning av nya styrelsemedlemmar.

14
Tg
2
W
JK
AM

Styrelsen har utgjorts av:

Under 2017 har styrelsen från 2016 bytts ut och består nu av:

Thomas Gustafsson – Ordförande

Anna Funk Olsson – Ledamot

Ida Walderlo – Ledamot

Jonas Lovéus – Ledamot

Julia Lundmark – Suppleant

Robert Larsson – Suppleant

Under året har 2 ledarmöter avgått:

Catrin Andersson – Ledamot (Avgått)

Moa Karlsson – Ledamot (Avgått)

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Ingen valberedning tillsattes vid årsstämman 2017.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2007-2009	Slambyten
2014-2015	Insattion av två tvättstugor
2016	Takisolering
2017	Cementerering av kolintag pga läkage
2017	Ny underhållsplan

Avgifterna har inte höjts under 2017

Under 2018 planerar föreningen möjligheten ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Styrelsen byttes ut på årstämman 2017. Under året har nya styrelsen jobbat med att sätta sig in i föreningsarbetet. Under året har ny underhållsplan tagits fram. Farliga träd har även tagits ner.

Stm
Tg JK
Z

Planerade aktiviteter för 2018

Föreningen planerar att följa befintlig underhållsplan som tagits fram under 2017. Viktiga större arbeten som kommer genomföras under kommande år är fasadrenovering, renovering av tak, byte av fönster och dränering

Medlemsinformation

Föreningen har 54 st medlemmar.

Inga insatser/kapitaltillskott har skett under året.

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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 739	1 723	1 506
Resultat efter fin. poster (tkr)	-656	-1 267	-717	-2 176
Soliditet (%)	65.4%	66%	65%	59%

lw
Tg
2
3

Förändringar i eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- latelse- avgifter	Fond för yttre underhall	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 878 155	3 645 154	59 638	-2 952 819	-1 266 677	39 363 452
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhall			34 367	-34 367		
Balanseras i ny räkning				-1 266 676	1 266 677	
Upplåtelse av ny lägenhet						
Årets resultat					-655 772	-655 772
Belopp vid årets utgång	39 878 155	3 645 154	94 005	-4 253 862	-655 772	38 707 680

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 253 862
Årets resultat	-655 772
Totalt	-4 909 634
Avsättning till yttre fond	34 367
lanspråktagande av yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 944 001
Summa	-4 909 634

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

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

Handwritten signatures and initials:
 JM
 ÅKA
 Tg JK
 2/12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 819 816	1 739 383
Summa rörelseintäkter		1 819 816	1 739 383
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 532 738	-1 916 893
Övriga externa kostnader	4	-10 000	-46 995
Personalkostnader och arvoden	5	-115 650	-123 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 641	-403 641
Summa rörelsekostnader		-2 062 029	-2 490 548
Rörelseresultat		-242 213	-751 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 407	19 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 965	-535 251
Summa finansiella poster		-413 558	-515 512
Resultat efter finansiella poster		-655 771	-1 266 677
Resultat före skatt		-655 771	-1 266 677
Årets resultat		-655 772	-1 266 677

1/4
ATA
13
AM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	53 812 351	54 215 992
Summa materiella anläggningstillgångar		53 812 351	54 215 992
Summa anläggningstillgångar		53 812 351	54 215 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		72 354	120 140
Förulbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 796	30 170
Summa kortfristiga fordringar		103 150	150 310
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		5 269 021	5 545 987
Summa kassa och bank		5 269 021	5 545 987
Summa omsättningstillgångar		5 372 171	5 696 297
SUMMA TILLGÅNGAR		59 184 522	59 912 289

Stm
Vår 19/12 JK
2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 523 309	43 523 309
Fond för yttre underhåll		94 005	59 638
Summa bundet eget kapital		43 617 314	43 582 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 253 862	-2 952 819
Årets resultat		-655 772	-1 266 677
Summa fritt eget kapital		-4 909 634	-4 219 496
Summa eget kapital		38 707 680	39 363 451
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 928 294	19 967 282
Summa långfristiga skulder		19 928 294	19 967 282
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 657	162 455
Skatteskulder		147 073	137 921
Övriga skulder		-	27 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 818	253 820
Summa kortfristiga skulder		548 548	581 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 184 522	59 912 289

Handwritten signatures and initials:

- 11/11
- ig
- ATA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och SFNAR 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)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
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 anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

[Handwritten signatures and initials]

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 356 156	1 280 071
Hyror	451 821	440 628
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 838	18 625
Övriga hyresintäkter	1	59
	1 819 816	1 739 383

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetskötsel	58 032	57 921
Städning	106 591	105 544
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 875	82 009
Trädgårdsskötsel	80 475	54 969
Snöröjning	30 288	33 950
Reparationer	156 926	217 106
El	79 904	68 358
Uppvärmning	421 152	438 604
Vatten	85 106	84 368
Sophämtning	137 025	105 323
Försäkringspremie	27 930	22 317
Fastighetsavgift bostäder	67 065	64 668
Fastighetskatt lokaler	7 670	7 670
Övriga fastighetskostnader	38 939	5 679
Kabel-tv/Bredband/IT	38 540	50 487
Förvaltningsarvode ekonomi	88 032	84 906
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 819	-
Panter och överlåtelser	12 865	16 237
Övriga externa tjänster	13 504	12 552
	1 487 738	1 512 668
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	45 000	-
VA/Sanitet	-	200 000
Byggnad	-	204 225
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 532 738	1 916 893

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	-	36 995
Revisionarvode	10 000	10 000
Summa	10 000	46 995

lw
Z T3 Am
altu ju

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	88 000	88 000
Sociala kostnader	27 650	35 019
	<u>115 650</u>	<u>123 019</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-1 125 296	-721 655
-Årets avskrivning enligt plan	-403 641	-403 641
	<u>-1 528 937</u>	<u>-1 125 296</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 812 351	54 215 992
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 567 000	22 567 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	<u>34 367 000</u>	<u>34 367 000</u>
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Lokaler	767 000	767 000
	<u>34 367 000</u>	<u>34 367 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	3 839 955	3 824 656
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 429 066	1 721 331
Summa	5 269 021	5 545 987

Handwritten signature and date:
 Jg 2/16

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förtust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	39 878 155	3 645 154	59 638	-2 952 819	-1 266 677	39 363 452
<i>Resultatdisposition enl föreningsstaterna:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			34 367	-34 367		
Balanseras i ny räkning				-1 266 676	1 266 677	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-655 772	-655 772
Belopp vid årets utgång	<u>39 878 155</u>	<u>3 645 154</u>	<u>94 005</u>	<u>-4 253 862</u>	<u>-655 772</u>	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			43 617 314	-4 909 634		38 707 680

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
SBAB	3-månaderslån	0,90%	4 981 864	-18 136	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	3-månaderslån	0,86%	4 946 430	-20 852	4 967 282
			<u>19 928 294</u>	<u>-38 988</u>	<u>19 967 282</u>

14
Z
Tg
Hm
J

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga 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

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

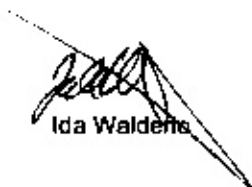
Stockholm 2018 - 05 - 10



Thomas Gustafsson



Anna Funk Olsson



Ida Waldens



Jonas Löfdén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-26



Halvård Målqvist
Revisor



Handwritten notes and signatures, including the name 'Sten' and other illegible marks.

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 2017

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.

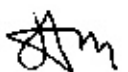
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2017 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 2017



ACKURAT
LAG & EKONOMI***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.

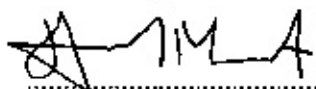
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Bromma den 28 maj 2018

Ackurat Lag & Ekonomi AB


.....

Halvard Målqvist

Revisor

